

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ratekau

für das Gebiet in Ratekau zwischen Sreetzer Weg und Böderstraße, Friedhof und Preußweg umfassend die Flurstücke 381/9, 381/19 und 381/21 sowie teilweise 362/1.

1. Allgemeines

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um den bisher ungenutzten Blockinnenbereich in sehr zentraler Lage in Ratekau. Angrenzend befindet sich im Westen dem Charakter nach ein Allgemeines Wohngebiet, im Süden am Preußenweg ein Wohngebiet mit Kleinsiedlungscharakter und im Osten der Friedhof.

In der Gemeinde Ratekau ist die Nachfrage nach Wohnungen, auch durch die günstige verkehrliche Anbindung zu Lübeck, sehr hoch. Dabei ist traditionell der Anteil an Wohneigentum besonders groß. Zur Zeit besitzt die Gemeinde im Hauptort Ratekau keinerlei Baulandreserven mehr, so daß sie dringendes Interesse hat, hier für Abhilfe zu sorgen. Besteünde die planungsrechtliche Absicherung für das Bebauungsplangebiet, wären die entstehenden Grundstücke buchstäblich schon verkauft.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dar, insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und ist daher lediglich anzeigenpflichtig. Aufgrund des bisher gültigen § 34 Baugesetzbuch ließe sich das Grundstück nicht seiner zentralen Lage gemäß nutzen. Auch im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund des Charakters der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Bebauung erfolgt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes. Um unnötige Störungen des etwas ruhigeren Blockinnenbereiches zu vermeiden und der Nachbarschaft des Friedhofs Rechnung zu tragen, erfolgt der Ausschluß aller, sonst ausnahmsweise noch zulässigen Einrichtungen und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Durch die Festsetzung von höchstzulässigen Grundflächen pro Baugrundstück, der Firsthöhe von 27,5 m über NN (bedeutet im Mittel etwa 8,5 m über dem vorhandenen Gelände) und der Dachneigung ist das Maß der Nutzung hinreichend definiert. Hintergrund der Überlegungen waren dabei die Anpassungen an die vielfältige umgebende Bebauung und die sehr unterschiedlichen entstehenden Grundstücksgrößen. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ergibt sich aus dem aufgenommenen vorhandenen Baumbestand, der weitestgehend als zu erhalten festgesetzt ist.

Für einzelne, nicht zu haltende Bäume ist als Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Aus ökologischen Gründen erfolgt als weitgehender Ausgleich des durch die Bebauung entstehenden Einriffs die Festsetzung von Dach- und Wandbegrenzungen sowie von Laubholzhecken zur Grundstückseinfriedung. Ein größerer Teil im Nordosten des Plangebiets soll nicht für eine Bebauung genutzt, sondern, auch als Pufferzone zu den hier angrenzenden Grünflächen, als Gehölzbiotop gesichert werden.

4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Bäderstraße und Preußenweg, dabei werden nur die beiden westlichen Baugrundstücke über die Bäderstraße angebunden um die zusätzliche Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich des Sereetzer Weges gering zu halten. Die Anbindung dieses Teils des Plangebiets über den Preußenweg würde einen starken Eingriff in den vorhandenen Grünbestand bedeuten und wurde daher nicht vorgenommen. Die weitere Erschließung der Baugrundstücke geschieht durch zu Gunsten der Anlieger festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Am Wendeplatz Preußenweg ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen angeordnet, um den Fahrverkehr nicht in das Gebiet zu ziehen.

5. Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein vollwertig versorgtes Gebiet, d.h. Wasser- und Abwasseranschluß (Zweckverband Ostholstein), Gasversorgung (Zweckverband Ostholstein), Stromversorgung (Schleswig) und Müllentsorgung (Zweckverband Ostholstein) sind gegeben.

Sämtliches Oberflächenwasser sowie das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Verwendung zuzuführen.

Auf den Bestand von Leitungen und Anlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebstelle Pönnitz der Schleswig (Tel.-Nr. 04524/8901-4) durchzuführen. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungstrassen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

6. Immisionen

Aufgrund der Nähe zur westlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L 181 werden die auf das der Straße am nächsten gelegene Gebäude nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt.

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (lt. Verkehrsmengenkarte)		6963
Anteil Mitterer Schwerverkehr	16,5-19 %	
Abstand Emissionsort zu Immissionsort	57 m	
Höhenunterschied	3 m	
Stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4)	tags	nachts
Mittelungspegel in 25m Abstand vom Emissionort (Bild 3)	420	56
Abschlag Geschwindigkeit 50 km/h (Bild 4)	67,5 dB	58,5 dB
Abschlag Entfernung 57m	3,5 dB	3,5 dB
Abschlag Oberfläche Asphaltbeton	5,0 dB	5,0 dB
Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung der vorh. Bebauung	57,0 dB	48,0 dB
Durch die zwischen Schallquelle und Immissionsort vorhandene Bebauung ist der bis hier errechnete Beurteilungspegel wie folgt zu vermindern:		
Tiefe der Bebauung	22 m	
Dichte der Bebauung	0,75	
Pegelminderung (Formel 23)	1,7 dB	1,7 dB
Beurteilungspegel	55,3 dB	46,3 dB

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB, nachts 45 dB) werden somit eingehalten bzw. nur außerhalb der akustischen Wahrnehmung überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist nicht vorgesehen, insofern stellt sich die Frage der Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechtes (§ 24 BauGB) oder des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) nicht.

8. Kosten für die Gemeinde Ratekau

Es sind keine Kosten für die Gemeinde bei der Verwirklichung der Planung zu erwarten.

Ratekau, den 14. Juli 1992



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. W. P." or "D. W. Pfeiffer".