

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

B 207



BEBAUUNGSPLAN NR. 36



GEMEINDE RATEKAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet zwischen Bergstraße, L 181, der Straße Sandfeld und der Blüchereiche; Trennstücke der Flurstücke 729/9, 756, 757, 758, 760, 761, 778/1, 778/2, 779, 780 und 762/3.

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Nach Beratungen sowohl im Bau- und Umweltausschuß als auch im Hauptausschuß wurde von der Gemeindevertretung der Beschluß gefaßt, für den Bereich zwischen der Bergstraße, der L 181, der Straße Sandfeld und der Blüchereiche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die genannten Grundstücke sind bereits bebaut, jedoch nur zu einem sehr geringen Teil. Durch diesen Bebauungsplan soll es zu einer verdichteten Wohnbebauung kommen. Ein einfacher Teilungsantrag der Grundstücke hätte jedoch keinen Erfolg, da für die geplante Bebauung eine zusätzliche Erschließungsanlage erforderlich geworden wäre.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde somit erforderlich.

Die Gemeindevertretung beschloß am 29.4.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit der Vorgabe, im Rahmen eines WS-Gebietes mit einer Grundflächenzahl von 0.2 und einer Ge-

schoßflächenzahl von 0.3 die planerische Voraussetzung für die Schaffung zusätzlicher Familieneigenheime zu schaffen.

1.2 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Ratekau mit ca. 13.143 Einwohnern liegt an der Nahtstelle zwischen dem Oberzentrum Lübeck und den Fremdenverkehrsräumen der Ostsee und übernimmt die Funktionen einer ländlichen Gewerbe- und Dienstleistungsgemeinde.

Die Großgemeinde besteht aus drei ca. gleichgroßen Orten (Pansdorf, Ratekau und Sereetz) und mehreren Dorfschaften.

Als "zentraler Ort" ist Ratekau zu sehen (Rathaus, Schule, Sportanlagen, Einzelhandelsgeschäfte etc.).

Von Lübeck ausgehend wird das Gemeindegebiet durch die Bahnlinie in Richtung Kiel und Grossenbrode durchschnitten und ist durch die Autobahn Hamburg - Ostsee und die B 207 verkehrsmäßig gut erschlossen.

Der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Ratekau kam die Gemeinde in den letzten Jahren durch die Ausweisung mehrerer Baugebiete nach. Hierbei ist insbesondere der Bebauungsplan Nr. 31 zu nennen, der die Schaffung von ca. 180 Einfamilienhäusern ermöglichte. Momentan beabsichtigt die Gemeinde, eher die behutsame städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen und nicht die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen.

Der Regionalplan unterstützt die Entwicklung der Wohnfunktion, indem er die Wohnfunktion als Haupt- und die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als Nebenfunktion ausweist.

1.3 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das beplante Gebiet liegt mit ca. 1.030 ha am südwestlichen Rand des Ortes Ratekau.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine Freifläche an der L 181
- im Süden durch die Bebauung an der Blücher-
eiche
- im Westen durch die Bebauung an der Berg-
straße
- im Osten durch die Bebauung an der Straße
Sandfeld

1.4 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 25.7.1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der gesamte Geltungsbereich bereits als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG hat am 18.9.1985 in der Gemeinde statt-

...

gefunden.

Wesentliche Bedenken gegen die vorliegende Planung wurden nicht vorgebracht.

2. Begründung und Erläuterung der Planung - Festsetzungen -

2.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Blüchereiche und die Bergstraße.

Die Grundstücke gelten als erschlossen im Rechtssinne, da jedoch eine Teilung für weitere 13 Familieneigenheime beabsichtigt ist, ist eine Erweiterung der vorhandenen Erschließungselemente notwendig. Die verkehrstechnisch günstigste Lösung für dieses kleine Gebiet ergibt sich aus zwei rechtwinklig aufeinanderstoßenden befahrbaren Wohnwegen und einer mittleren Wendemöglichkeit (20 m Durchmesser) im Kreuzungspunkt. So läßt sich eine wirtschaftliche Anbindung an die Bergstraße erreichen, sowie eine günstige Parzellierung der neuen Grundstücke (siehe Vorentwurfsskizze 1 + 2). Das Profil der Bergstraße ist so ausgelegt, daß die Schaffung weiterer 13 Einfamilienhäuser verkehrstechnisch keine unvertretbare Belastung bringt. Die Verlängerung dieser befahrbaren Wohnwege wird durch zwei kombinierte Geh- und Radwege erfolgen. Hierbei ist insbesondere der nördliche Geh- und Radweg zur L 181 für die Gemeinde von großem Interesse,

...

da es bisher keine fußläufige Verbindung der Bebauung an der Blüchereiche zur L 181 gab. Dieses hatte für Fußgänger und Radfahrer bisher größere Umwege zur Folge. Für die Profilierung der Erschließungselemente wurden bewußt die geringsten Breiten gewählt.

Hierbei wird Bezug genommen auf die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen "EAE 85" - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Diese Empfehlung stellt eine vollständige Überarbeitung sowohl der RAST-E von 1971, der RAS von 1981 und der EAE 82 dar. Diese Richtlinien sollten nicht mehr angewendet werden. In der vorliegenden EAE 85 sind nunmehr verkehrliche und städtebauliche Gesichtspunkte gleichrangig berücksichtigt worden.

Aufgrund der geringen Anzahl von angeschlossenen Wohneinheiten (13 WE) sowie der ländlich strukturierten Umgebung und der Wirtschaftlichkeit wurde hier auf den befahrbaren Wohnweg zurückgegriffen.

Für die Hauptverbindung zur Bergstraße wurde der befahrbare Wohnweg "AW 1" gewählt (Breite 4,75 m). Für die anderen Wege der Typ "AW 2". Jedoch wird hier zur Minderung des Sicherheitsrisikos die Breite der Wege geringfügig erhöht (4,00 m bzw. 3,75).

Die notwendigen 4 Parkplätze sind an den höherrangigen Straßen (Bergstraße und Blüchereiche) vorhanden. Die gesamte Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich gedacht, welcher gleichrangig neben dem Fahrverkehr auch als Kommunikationsraum dienen

soll und aus städtebaulicher Sicht die Zugehörigkeit der Bewohner zu dieser kleinen Hausgruppe unterstreicht. Für die Gestaltung der Verkehrsflächen ist eine Pflasterung des Wohnweges AW 1 einschließlich Wendefläche beabsichtigt. Die abgehenden Wohnwege AW 2 sollen in wassergebundener Form ausgebildet werden. Dieses ist beabsichtigt, um der ländlichen Struktur zu entsprechen.

Der ausgewiesene Geh- und Radweg wird im Einmündungsbereich in die Landstraße Nr. 181 durch Absperrgeländer oder Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr gesperrt.

2.2 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen folgt den neuen Erschließungswegen. Hierbei ist insbesondere die Gruppierung um die mittige Wendefläche planerisch beabsichtigt. Aus diesem Grund sind für diesen Bereich Baulinien festgesetzt. Durch die strenge Gruppierung um den "kleinen Platz" soll eine neue städtebauliche Einheit entstehen. Es wurden für die jeweiligen, in Aussicht genommenen Parzellen einzelne Bauflächen ausgewiesen. Dieses erfolgt insbesondere, um bei einer später eventuell geänderten Parzellierung die städtebauliche Idee weiterhin zu gewährleisten. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung läßt sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten. Die kleinteilige Ausweisung der

...

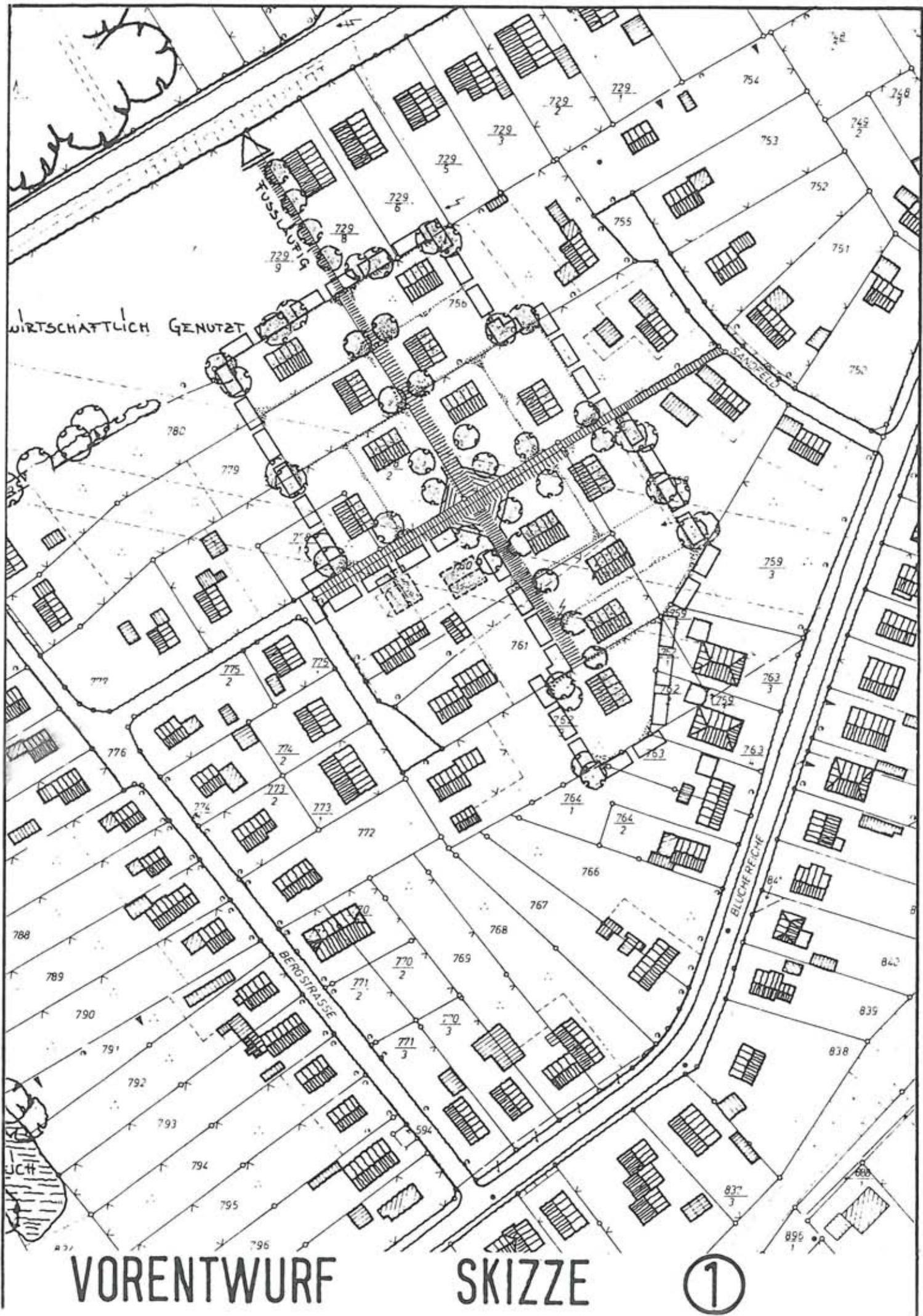
überbaubaren Flächen in Verbindung mit der GFZ 0,2 soll eine unverhältnismäßig dichte oder kompakte Bebauung verhindern.

Analog zu den direkt angrenzenden Gebieten ist eine Ausweisung als WS-Gebiet vorgenommen worden. Diese Ausweisung ist trotz der geplanten Wohnbebauung städtebaulich vertretbar. Sie erfolgt hauptsächlich auch im Hinblick auf das umgebende, zusammenhängende WS-Gebiet.

Dieses Gebiet trägt noch die städtebaulichen Grundzüge eines Kleinsiedlungsgebietes, obwohl sich langsam der sogenannte Generationswechsel bemerkbar macht; d.h., die ursprünglich als landwirtschaftliche Nebennutzung bearbeiteten Grundstücke sind in der Regel der jetzigen Generation eher eine Last. Immer größere Flächenanteile werden zu Ziergärten statt Nutzgärten.

Durch diesen Bebauungsplan kommt die Gemeinde den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen nach, beabsichtigt gleichzeitig jedoch die baulich-homogene Struktur zu erhalten. Das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung soll sich uneingeschränkt der Umgebung anpassen. Die Gemeinde hat daher den Beschluß für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf die Grundstücke beschränkt, die bisher deutlich über 2000 m² lagen. Die Abtrennung erfolgt so, daß ca. 1000 m große Restgrundstücke der ursprünglichen Grundstücke verbleiben. Damit ist dann etwa die durchschnittliche Grundstücksgröße der Umgebung erreicht.

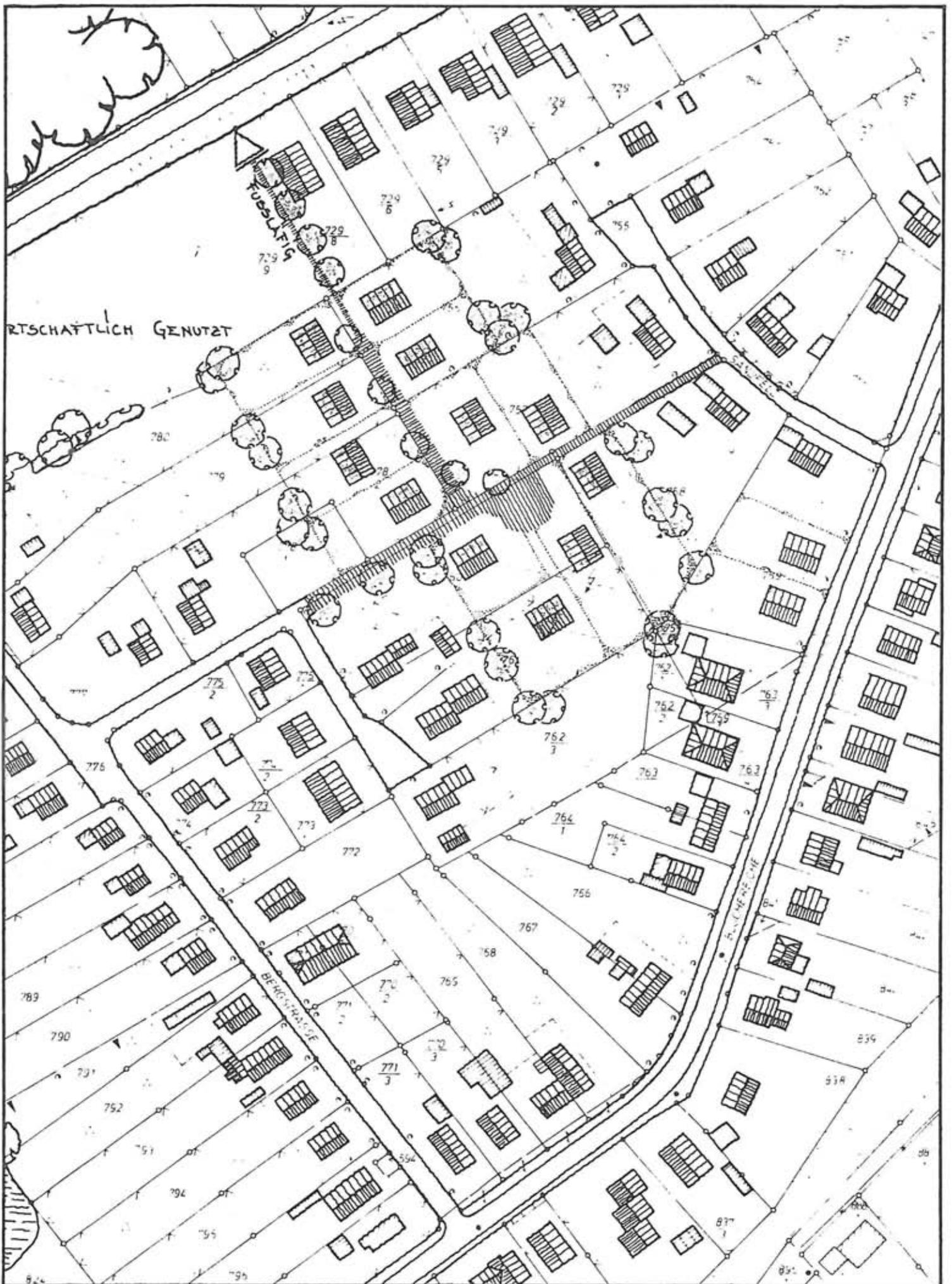
Die im Bebauungsplan in Aussicht genommene Parzellierung ergibt eine durchschnittliche



VORENTWURF

SKIZZE

①



WIRTSCHAFTLICH GENUTZT

VORENTWURF

SKIZZE

②

Grundstücksgröße von ca. 760 m², wobei das kleinste Grundstück 600 m² und das größte 962 m² beträgt. Die überbaubaren Flächen sollen dem Bauherrn einen gewissen Spielraum für die Stellung des Gebäudes ermöglichen. Unter der Berücksichtigung der Mindestgröße der Baugrundstücke (600 m²) und der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibt für jedes Grundstück eine ausreichend große, zusammenhängende Fläche für einen Wirtschaftsgarten.

Aufgrund der kleinen Grundstücke und der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen sind die Nutzungen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 sowie die Nummern 2, 3 und 4 des Abs. 3 für nicht zulässig erklärt worden. Dieses ist vertretbar, da diese Nutzungen im unmittelbar angrenzenden Bereich zulässig sind.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Da in den angrenzenden Gebieten die Form des geneigten Daches überwiegt, wurde für den Geltungsbereich dieses Planes ebenfalls eine steile Dachneigung ($40^\circ \pm 5^\circ$) festgesetzt.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da dieser Bereich insgesamt von einem Bauträger erschlossen und bebaut werden soll und daher natürlicherweise bereits eine gewisse Einheitlichkeit des Gebietes gegeben ist. Die städtebaulich relevanten Gestaltungsmerkmale sind über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die verbindliche Firstrichtung und die Festsetzung der Dachneigung ausreichend gewährleistet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung ei-

ner beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Das Bebauungsplangebiet wird teilweise durch 110-KV-Leitungen der Preussen Elektra AG und durch eine 11-KV-Leitung der Schleswig AG überspannt.

Generelle Bedenken gegen eine Unterbauung bestehen nicht. Die Sicherheitsabstände nach VDE 0210/5.69 (3,0 m) sind jedoch einzuhalten. Bauträger sollten daher die Bauanträge für Bauvorhaben vorher der Preussen Elektra AG bzw. der Schleswig zur Stellungnahme zuleiten, da individuell für jedes Bauvorhaben weitere bau- und sicherheitstechnische Hinweise gegeben werden können. Für die private Bepflanzung sind ebenfalls die horizontalen und vertikalen Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei geringerem Abstand ist der Bewuchs entschädigungslos zu entfernen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 ist sichergestellt.

Die beengten Verhältnisse in den geplanten Wohnwegen mit den daran anschließenden Rad- und Gehwegen zwingen bei der Bauausführung der Erschließungsmaßnahmen zur vorübergehenden Inanspruchnahme von angrenzenden Privatflächen.

Zur Reduzierung des finanziellen Gesamtaufwandes sollten die benötigten Flächen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang kostenlos von den Grundeigentümern zur Verfügung gestellt werden. Die endgültigen Grenzvermessungen und das Setzen der Grenzsteine sollten zur Vermeidung von Wiederholungsmessungen z.B. wegen entfernter oder veränderter Grenzmarkierungen erst im Anschluß an die Erschließungsarbeiten erfolgen. Zur Festlegung der Trassen ist eine frühe Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern (Schlesweg, Post, Gemeinde, Zweckverband Ostholstein) erforderlich.

4. Planverwirklichung

Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Da das zu bebauende Gelände sich ausnahmslos in privater Hand befindet und ein überwiegend öffentliches Interesse nicht vorliegt, können dieser Bebauungsplan und die damit verbundenen bodenordnenden Maßnahmen nur unter der Voraussetzung wirksam werden, wenn das grundsätzliche Einverständnis aller Eigentümer vorliegt.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche

Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. m. § 40 BBauG) für

- Straßenbaumaßnahmen (einschl. Erwerb, Freilegung und Herstellung der Erschließung sowie Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung)

DM 185.000,00

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	DM 185.000,00
- Erschließungsbeiträge	DM 166.500,00
- Gemeindeanteil 10% der Gesamtkosten	DM 18.500,00

Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung sind nicht erforderlich.

...

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Ratekau, den 01. Feb. 1988



[Handwritten signature]

Bürgermeister -