

Gemeinde Ratekau

## **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56**

für das Gebiet in Ratekau südöstlich der Bäderstraße  
(L 181), nordöstlich der Eutiner Straße (L 309),  
westlich vom Gänseweg und der Bergstraße  
und nördlich des Tannenweges

hier: für die Teilgebiete zwischen Bäderstraße und Spielplatz sowie  
zwischen Bäderstraße und Erschließungsstraße östlich des Kreisverkehrs

### **Begründung**

vorgelegt von: Büro für Bauleitplanung Dipl.-Ing. Susanne Schüren

**Stand: 05.12.2002**

**Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Anlass und Ziel der Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Änderung Bäderstraße West</b>	<b>3</b>
<b>4.0 Änderung Bäderstraße Ost</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
<b>6.0 Verfahren</b>	<b>6</b>

## 1.0 Anlass und Ziel der Planänderung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 im Juli 2001 wurde zügig mit den Erschließungsarbeiten für das neue Baugebiet begonnen. Im Herbst 2002 sind ein Großteil der Einzel- und Doppelhausgrundstücke verkauft und tw. auch schon bebaut.

Schwieriger gestaltet sich die Realisierung der Hausgruppen an der Bäderstraße, da hier die Nachfrage deutlich schwächer ist. Von den geplanten 28 Reihenhäusern befindet sich bisher lediglich ein Block mit 6 Einheiten (H 11-16) in Bau. Die Planänderung wird notwendig, um dem eigentlichen Planungsziel gerecht zu werden und nachfragegemäß Wohnraum in einem angemessen städtebaulichen Rahmen zu schaffen.

Das bedeutet einerseits die Bauflächen für Hausgruppen zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern zurückzunehmen, um städtebaulichen Mängeln vorzugreifen und gleichzeitig die vorhandene Nachfrage zu befriedigen, und andererseits den Gestaltungsspielraum für die Dachform bzw. die Dachneigung bei der westlichen Hausgruppe mit Staffelgeschoss zu erweitern, um auch hier die Nachfrage zu stärken.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die beschriebenen Änderungen städtebaulich vertretbar sind und den grundlegenden Planinhalten des gültigen Bebauungsplanes Nr. 56 nicht zuwiderlaufen.

## 2.0 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 56 bezieht sich auf zwei kleinere Teilbereiche des ursprünglichen Plangebietes:

1. Bäderstraße West: Baufenster H 1-5
2. Bäderstraße Ost: vormals Baufenster H 26-32

Die Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung durch die entsprechende Randsignatur gem. Planzeichnungsverordnung gekennzeichnet.

## 3.0 Änderung Bäderstraße West

Im gültigen B-Plan Nr. 56 sind für die Hausgruppen an der Bäderstraße folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung getroffen worden:

- Zahl der Vollgeschosse: zweigeschossig + Staffelgeschoss in Baufenstern H 1-10 und H 26-32 sowie zweigeschossig in Baufenstern H 11-21
- Ziegelbauweise, anderes Material ist bis zu 25 % der Fläche zulässig

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20-25° (II + STA) und 35-40° (II)
- Baulicher Schallschutz für LPB III an den Nordfassaden

### Änderung: Dachform, Dachneigung

Durch die Änderung des B-Planes ist in dem westlichen Baufenster (H 1-5) als mögliche Dachform neben dem Satteldach nun auch das Pultdach mit einer Dachneigung von 5-40° zulässig. Dadurch lassen sich dort zeitgemäße Bauentwürfe, die ansonsten den alten Festsetzungen entsprechen, ebenfalls realisieren, was der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen kommt.

Durch den Wechsel in Bezug auf die Geschossigkeit und die Dachneigung war ohnehin im gültigen B-Plan die Ausführung der Gebäudekubatur bei den Hausgruppen nicht einheitlich. Somit ist die weitere Abwechslung von zwei alternativen Dachformen beim Staffelgeschoss städtebaulich angemessen, da die sonstige Gestaltung (Fassade) unberührt bleibt. Diese Änderung gilt nur für die westliche Hausgruppe mit Staffelgeschoss, da sich gerade beim Staffelgeschoss aus Gründen der besseren Belichtung und der Raumnutzung ein Pultdach anbietet. Es ergibt sich dadurch auch die Möglichkeit einer nach Süden ausgerichteten Dachterrasse, was angesichts des relativ eng bemessenen Grundstücksfreiraumes ebenfalls von Vorteil ist.

Die Dachneigung wurde auf 5- 40° erweitert, um, wie oben beschrieben, das flachere Pultdach zu ermöglichen, aber auch die klassische Bauweise ohne Staffelgeschoss hier nicht auszuschließen. Die Bauhöhen sollen jedoch durch zwingende Festsetzung der 2-geschossigen Bauweise weiterhin eingehalten werden, um die Hausgruppen entlang der Bäderstraße insoweit homogen zu halten und auch den lärmindernden Effekt nicht zu verringern.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung bleiben unberührt.

## **4.0 Änderung Bäderstraße Ost**

Die Bauflächen an der Bäderstraße sind im gültigen B-Plan Nr. 56 durchgängig für die Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Die Abwicklung der Hausgruppen war zunächst nur durch die von dem neu entstehenden Kreisverkehr abzweigende Haupteinfahrtsstraße in das Baugebiet unterbrochen.

Da beim Satzungsbeschluss eine ursprünglich geplante Demontage von zwei vorhandenen 110 kV- Freileitungen der Preußen Elektra AG nicht in Aussicht stand, wurde für die von den Schutzbereichen der Freileitungen berührten Bauflächen die Genehmigung versagt, sie wurden vom Geltungsbereich des B-Planes ausgenommen. Betroffen war hierdurch auch die Hausgruppe H 22-25 an der Bäderstraße.

Folglich ergibt sich im gültigen B-Plan zwischen H 21 und H 26 eine Unterbrechung der Hausgruppenzeile mit einer Distanz zwischen den Baufenstern von fast 100 m.

### Änderung: Bauweise

Die vormals für die Hausgruppe H 26-32 vorgesehene Baufläche wird in eine Baufläche für Einzel- und Doppelhausbebauung geändert. Die weiteren Festsetzungen entsprechen denen für E/D-Bereiche im gültigen B-Plan.

Durch die Änderung soll einer planerischen Fehlentwicklung durch eine städtebaulich nicht mehr angemessene Baudichte im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken entgegengewirkt werden. Da im östlichen Baufeld in abweichender Bauweise 7 zusammenhängende Hausgruppen-Elemente über eine Länge von 55 m vorgesehen waren, wäre diese Hausgruppe im Vergleich zum Umfeld sehr massiv und isoliert erschienen. In Anpassung an die Einzelhausbebauung am angrenzenden Gänseweg und den angrenzenden Bereichen innerhalb des B-Plangebietes ist die Änderung der Bauweise angezeigt und städtebaulich angemessen. Durch die Änderung entstehen vier weitere Einzelhausgrundstücke (bzw. 2 Doppelhausgrundstücke), was auch der vorhandenen Nachfrage entgegenkommt.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung bleiben unberührt.

### Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet wurde hinsichtlich der geänderten Bauweise im Baufenster H 26-32 ergänzt.

Insbesondere war zu prüfen, inwieweit die in zweiter Baureihe befindlichen Grundstücke durch die neu geplante eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Gegensatz zu dem zuvor geplanten geschlossenen, zweigeschossigen Reihenhausriegel nun einer verstärkten Lärmimmission ausgesetzt sind.

Die Untersuchung bestätigt die erforderlichen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die Gebäude direkt an der Bäderstraße. Festgesetzt werden analog zum ursprünglichen B-Plan die Maßnahmen aus der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III.

Die zweite Baureihe erfährt jetzt eine geringfügig höhere Lärmeinwirkung, liegt aber mit den ermittelten Pegeln tags wie nachts unter den Richtwerten von 55 bzw. 45 dB(A) gem. DIN 18005. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

### Ruhender Verkehr

Für die ursprünglich geplante Hausgruppe H 26-32 waren 7 Gemeinschaftsstellplätze südöstlich des Kreisverkehrs geplant, die nun entfallen. Die Stellplätze für die neu entstehen-

den Einzel- und Doppelhäuser werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ändert sich nicht bei Reduzierung der Wohneinheiten von 7 auf ca. 5 WE in dem betreffenden Baufeld.

#### Leitungsrecht

Im gültigen B-Plan ist in Verlängerung der Stichstraße in Ost-West-Richtung ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ratekau festgesetzt. Es beinhaltet einen Anschluss des Gänseweges an die Leitungen zur Oberflächenentwässerung im neuen Baugebiet. Dieses Leitungsrecht bleibt unberührt und verläuft nun wegen des neuen Grundstückszuschnittes ca. 2,50 m parallel zur Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt.

#### Grünordnung

Die Inhalte des gültigen Grünordnungsplanes bleiben durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 56 unberührt.

In Bezug auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die geänderte GRZ (von 0,4 auf 0,25) eine um ca. 150 qm geringere Fläche für die Neuversiegelung.

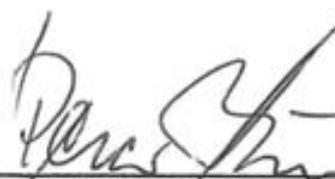
### **5.0 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz gem. S. 14 der Begründung zum B-Plan Nr. 56 bleibt unverändert.

### **6.0 Verfahren**

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 durchgeführt. Beteiligt werden die durch die Planung unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer sowie die berührten Träger öffentlicher Belange.

Ratekau, den 05.12.2002

  
Bürgermeister



  
Planverfasserin

Büro für Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Susanne Schüren

Am Dieksee 19

24306 Niederkleveez

Tel. 0 45 23 - 880 345

Fax 0 45 23 - 880 30 58