

## B e g r ü n d u n g

zum B-Plan Nr. 33 der Gemeinde Ratekau für die Flurstücke 437 - 441 an der Bruhnstraße in Sereetz.

### 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 die Grundstücke 437 bis 441 an der Bruhnstraße in Sereetz einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die genannten Grundstücke sind zwar bereits bebaut, jedoch nur zu einem geringen Teil. Durch bodenordnende Maßnahmen, zu denen die freiwillige Zustimmung aller Grundstückseigentümer erforderlich ist, soll hier jedoch eine intensivere Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Versuch, dieses über einen "einfachen Teilungsplan" zu ermöglichen, hat keinen Erfolg, da die zusätzliche Bebauung eine Erschließungsanlage voraussetzt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde somit erforderlich.

#### 1.2 Struktur des Ortes Sereetz

Sereetz liegt im südlichen Teil der Gemeinde Ratekau, unmittelbar dem Oberzentrum Lübeck benachbart. Aufgrund der Nähe zu Lübeck und der Lage an zwei Autobah-

nen entwickelt sich hier sowohl die Wohn- als auch die Gewerbefunktion. Der Regionalplan unterstützt diese Entwicklung, 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. 1,285 ha am südlichen Rand von Sereetz und schließt mit seiner südlichen Grenze direkt an die Gemeindegrenze Lübecks an.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Bruhnstraße
- im Süden durch die Gemeindegrenze Lübecks
- im Westen durch die Bruhnstraße
- im Osten durch die Flurstücke 431 -  $\frac{436}{2}$   
an der Bostedtstraße.

### 1.4 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 25.7. 1963, <sup>Az:</sup> IX 310 b - 312/2 - 03.07, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der gesamte Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG hat am 17.8.1982 in der Gemeinde stattgefunden. Wesentliche Bedenken gegen die vorliegende Planung wurden nicht vorgebracht.

## 2. Begründung und Erläuterung der Planung

- Festsetzungen -

### 2.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die im Westen gelegene Bruhnstraße. Das Profil der Bruhnstraße beträgt in der Regel 2,00 m Fußweg, 6,00 m Fahrbahn und 2,00 m Fußweg.

Die bereits bebauten Grundstücke an der Bruhnstraße gelten als erschlossen im Rechtssinne; da jedoch an eine Teilung für ca. 12 - 14 weitere Einheiten in südlicher Richtung gedacht ist, und hier dann die Aufforstungsflächen der Hansestadt Lübeck anschließen, wurde ein weiteres Erschließungselement notwendig. Nach dem Abzug der Grenzen für die vorhandene Bebauung an der Bruhnstraße verbleibt ein nahezu dreieckiges kleines Baugebiet. Für die Erschließung und für eine wirtschaftliche Parzellierung des Baugebietes bot sich daher eine Erschließung aus dem "Zentrum" dieser Dreiecksfläche an.

Von der Bruhnstraße aus erfolgt rechtwinklig ein kurzer, über zwei Grundstückstiefen gehender Stich, welcher dann in einer ebenfalls nahezu dreieckigen Platzaufweitung endet. Bei fast allen Vorentwürfen

findet sich diese Lösung (siehe alternative Skizzen 1 - 4), weil sie wirtschaftlich und städtebaulich die günstigste Erschließung darstellt.

Für die Profilierung dieses Erschließungselementes wurde bewußt die geringst mögliche Breite gewählt. Hierbei wird Bezug genommen auf den Entwurf der Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS - von 1981 - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Dieser Entwurf stellt eine vollständige Überarbeitung der RAST-E 1971 dar.

Insbesondere die städtebaulichen Aspekte werden hier verstärkt hervorgehoben.

Die RAST-E Ausgabe sollte nicht mehr angewendet werden.

Aufgrund der geringen Anzahl von angeschlossenen Wohneinheiten (max. 14) sowie der ländlich strukturierten Umgebung, der Wirtschaftlichkeit und des vorgenannten Entwurfs, der Richtlinien für die Anlage von Straßen wurde hier auf den befahrbaren Wohnweg zurückgegriffen.

Er ist bis zu einer Spitzenbelastung von 30 Kfz/h vorgesehen. Des weiteren sollte die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten nur so groß sein, daß die Bewohner sich noch kennen. Beide Kriterien treffen für dieses Gebiet zu.

Die notwendigen Parkplätze werden sowohl in Längsaufstellung als auch in Senkrechtaufstellung ausgewiesen. Für den Bereich der Senkrechtaufstellung ist eine Erweiterung des Profils auf 5,5 vorgesehen, um ein einwandfreies Einparken zu ermöglichen.

Das gesamte Erschließungselement 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 verkehrliche Erschließung ist der Abriss mehrerer Gebäude notwendig. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebäude des Flurstückes 439, sowie um je zwei Nebengebäude auf den Flurstücken 439 und 438.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der in der Hauptsache Bodenordnende Maßnahmen beinhaltet war nur möglich, weil alle Grundstückseigentümer ihr grundsätzliches Einverständnis gegeben haben.

## 2.2 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen folgt den vorhandenen und neuen Erschließungsstraßen. Entlang der Bruhnstraße wird die überwiegend vorhandene Bauflucht aufgenommen und festgesetzt. Zur Bruhnstraße hin verbleiben in der Regel ca. 6 - 7 m nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten). Entlang der Bruhnstraße erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen größtenteils in Anlehnung an den Bestand. Für den bisher unbebauten Teil des Gebietes wird eine große zusammenhängende Baufläche in Form eines

"Meanderbandes" um das festgesetzte Erschließungselement ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt aus mehreren Gründen:

1. Um den relativ sehr kleinen Grundstücken (insbesondere den südlichen) ein wenig Spielraum zur Gestaltung zu geben.
2. Um bei einer geänderten Parzellierung die städtebauliche Gesamtsituation zu erhalten.
3. Um bei einer geänderten Parzellierung (z.B. weniger, aber größere Grundstückseinheiten) keine unnötigen Zwangspunkte aufkommen zu lassen.

Der ungewöhnliche Verlauf der straßenseitigen Baugrenze und die Festsetzung der Firstrichtung ist aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption zu erklären. Um einer evtl. noch engeren Parzellierung und damit einer städtebaulich unvertretbar hohen Verdichtung des Ortsrandes vorzubeugen, wurde in Verbindung mit den teilweise sehr kleinen überbaubaren Flächen und den festgesetzten Firstrichtungen eine städtebaulich gestaltete Ortsrandsituation geschaffen, die trotz sehr kleiner Grundstücke und damit einer relativ hohen Dichte noch als transparent bezeichnet werden kann.

Um einer kompakteren Bebauung oder einer Erhöhung der Dichte vorzubeugen, wurde die vielleicht "kleinlich" empfundene Ausweisung der Baugrenze und der Firstrichtung gewählt.

Zu den östlichen Grundstücken der Bostedtstraße wurde aus nachbarrechtlichen Erwägungen (Westseite der Gärten, kleine Grundstücke etc.) ein Abstand von 7 m

zur hinteren Baugrenze gewählt.

Für die südlichen Grundstücke ist nur etwa die Hälfte der Grundstücksfläche für eine Bebauung nutzbar, da hier ein Abstand zu den Aufforstungsflächen der Hansestadt Lübeck von 30 m (nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden) einzuhalten ist.

Analog der angrenzenden Gebiete wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der kleinen Grundstücke und der gesamten Struktur der unmittelbaren Umgebung werden jedoch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Aus der gesamten Gebietsstruktur leitet sich auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen ab. Die Grundidee des Gesetzgebers, in B-Plänen oder Teilen von diesen Flächen festzusetzen, die überwiegend für die Bebauung mit "Familienheimen" vorgesehen sind, ist für dieses Gebiet zutreffend.

Die Grundstücksgrößen des Gebietes bewegen sich zwischen  $1260 \text{ m}^2$  für das größte Grundstück und  $440 \text{ m}^2$  für das kleinste Grundstück. Im Mittel ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca.  $676 \text{ m}^2$ , was bei der Festsetzung von  $\text{GRZ} = 0.25$  eine Grundfläche von max.  $169 \text{ m}^2$  ergibt. Beim kleinsten Grundstück ergibt sich noch eine max. Grundfläche von ca.  $110 \text{ m}^2$ .

Das Maß der Geschoßfläche wurde auf 0.4 festgesetzt, um bei der festgesetzten Eingeschossigkeit die Möglichkeiten der LBO über den Ausbau des Daches zu ermöglichen.

### 2.3 Gestalterische Festsetzungen

Da in den angrenzenden Gebieten die Form des geneigten Daches überwiegt, wurde für den Geltungsbereich dieses Planes ebenfalls eine Dachneigung zwischen  $35^{\circ}$  und  $45^{\circ}$  festgesetzt.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da dieser Bereich insgesamt von einem Bau-träger 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.

### 2.4 Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

In Anbetracht der Tatsache, daß es sich bei diesem Gebiet um ein ländlich strukturiertes Gebiet mit sehr großen angrenzenden Wald- und Grünflächen handelt, konnte hier auf die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches gänzlich verzichtet werden.

Lediglich der erhaltenswerte Baumbestand und die Neuanpflanzungen in und an der platzartigen Erweiterung des Erschließungselementes wurden festgesetzt.

3. Umfang des Baugebietes (städtebauliche Werte)

Die Größe des Baugebietes beträgt 1.285 ha  
Bruttobauland = 100 %

Hiervon entfallen auf:

1. Bebaute Fläche	0.089 ha	6.9 %
2. Überbaubare Fläche	0.446 ha	34.7 %
Mittlere Grundflächenzahl = 0.25		
3. Grünflächen	./. ha	./. %
4. Flächen für die Verkehrserschließung	0.089 ha	6.9 %
5. Flächen für den privaten ruhenden Verkehr	0.027 ha	2.1 %

- Die Anzahl der neugeplanten Wohnungen	ca. 15 - 30
- Die Anzahl der neugeplanten Stellplätze	ca. 15 - 30
- Die Anzahl der neugeplanten Parkplätze	6
- Die voraussichtliche Einwohnerzahl (Richtwert: 3.5 Einwohner/Wohneinheit)	ca. 63

4. ALTERNATIVE VORENTWURFSSKIZZEN



(+)-kurze, mittige Erschließung  
-wirtschaftlich günstige Lösung

(-)-16 Einheiten; zu dichte Bebauung  
-städtebaulich unbefriedigende Stellung der Baukörper  
-unbefriedigende Ecklösung  
-GRZ ca 0.33 für ein ländliches Gebiet zu hoch  
-geringe Transparenz zur Forstfläche Lübeck  
-geringer Gestaltungswille erkennbar

+) - kurze mittige Erschließung  
- wirtschaftlich günstige Lösung  
- Gesamtgestaltung etwas günstiger als bei 1.)

-) - 15 Einheiten; zu dichte Bebauung  
- städtebaulich günstigere Stellung, aber nicht befriedigend  
- unbefriedigende Ecklösung  
- GRZ ca. 0.3 für ein ländliches Gebiet zu hoch  
- geringe Transparenz zur Forstfläche Lübeck



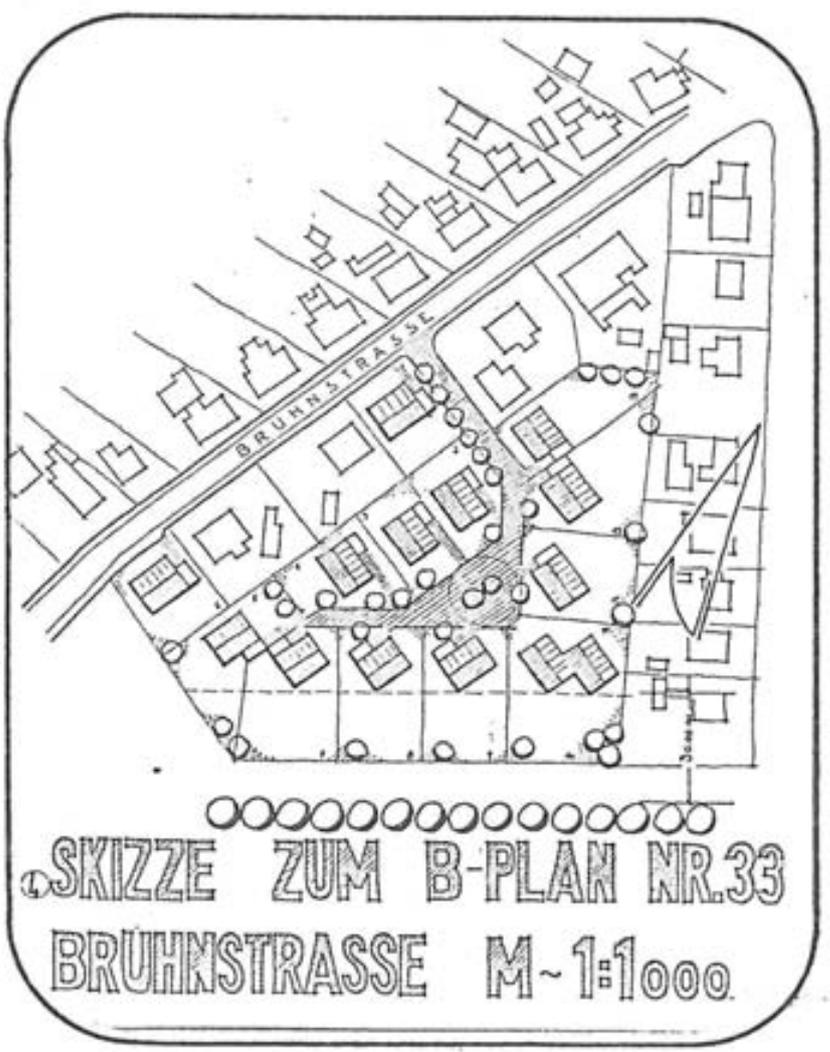


- (+) - lockere Bebauung
- guter Zuschnitt der Grundstücke
- bessere Transparenz zur Forstfläche
- 12 Einheiten mit ca. GRZ=0.25 ist das städtebaulich richtige Maß
- Stellung der Baukörper städtebaulich befriedigend → Gruppenbildung

- (-) - Erschließungselement zu lang
- Verlust eines Grundstückes

Gewählte Lösungsskizze

- kurze, mittige Erschließung
- städtebaulich befriedigende Gruppierung der Gebäude um das mittige Erschließungselement
- gute Lösung zwischen wirtschaftlicher Ausnutzung und städtebaulicher Ortsrandgestaltung
- 14 Einheiten mit einer GRZ von ca. 0.28 stellen ein städtebaulich vertretbares Maß dar
- durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 676 m<sup>2</sup> stellen unter heutigen Gesichtspunkten eine vertretbare wirtschaftliche Größe dar.



## 5. 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 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 einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versor-

gungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Das Bebauungsgebiet wird teilweise von einer 30 kV-Freileitung der Stadtwerke Lübeck überspannt.

Vor der Bauplanung innerhalb des 30 m Schutzstreifens der Leitung ist die Genehmigung der Stadtwerke Lübeck einzuholen.

## 6. Planverwirklichung

### 6.1 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.

### 6.2 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 tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. 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) 106.400,-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten 106.400,-- DM
- Erschließungsbeiträge 95.760,-- DM
- Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten 10.640,-- DM

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.

Die der Gemeinde durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehenden Mehrkosten für die Entwäs-

serung (Niederschlag) über das Schöpfwerk Schwartau belaufen sich auf ca. 257,-- DM p.a.

8. Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung (VLwS) vom 15.9.1970 (GVOBl. Schl.-H., S. 269) zuletzt geändert am 12.2.1975 (GVOBl. Schl.-H., S. 27), den zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H., S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien (HBR) vom 4.11.1968 (Amtsblatt Schl.-H., S. 547) einzuhalten.

Ratekau, den . . . . . 10. JAN. 1984

- Der Bürgermeister -

