

B e g r ü n d u n g in der Fassung vom 27. Januar 1994

zum Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet (einschließlich einer Teilfläche davon) und der Gemeindestraße im Norden, des Weges Stückerbusch im Osten und Süden und der Bundesstraße 207 im Westen

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß in der Sitzung am 6.12.1990 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32, um die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Im Parallelverfahren wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 26 und B-Plan Nr. 32) plante die Gemeinde Ratekau dessen südliche Erweiterung auf einer ausgebeuteten Kiesabbaufäche. Angestrebt ist die Ausweitung einer zusammenhängenden großzügigen Fläche in Zuordnung zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen westlich der ehemaligen Kreisstraße 17. Diese Erweiterungsflächen befinden sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Wohnbebauung des Ortes Ratekau. Zur Schaffung eines optimalen nahtlosen Übergangs zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und

dem Erweiterungsgebiet wurden Teilbereiche des B-Planes Nr. 32 ebenfalls überplant. Dies ist vor allem erforderlich, um eine verkehrliche Verbindung des neuen GE-Gebietes mit dem vorhandenen GE-Gebiet zu gewährleisten.

Untergliedert werden die überplanten Flächen in ein Baugebiet (Gewerbegebiet) und eine Grünfläche (Ausgleichsfläche). Die Grünfläche ist künftig als trennendes Element zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung vorgesehen. Ebenfalls räumlich gliedernd wirken die verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft zwischen dem überplanten Bereich und dem Ort.

### 3. Planung

#### 3.1 Allgemeines

Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt in Zuordnung zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Da für die Erweiterungsflächen konkrete Planungsabsichten bestehen, wurde auf eine Parzellierung der Gewerbeflächen verzichtet und eine großmaßstäbliche Bebauung des Gebietes durch einen Eigentümer ermöglicht. Die Nachfrage nach kleinmaßstäblichen Baugrundstücken kann über die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne gedeckt werden.

### 3.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in zwei Teilgebiete. Zum einen in den bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 enthaltenen Bereich des Gewerbegebietes GE II und zum andern in den neu ausgewiesenen Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes GE OK.

Innerhalb des GE II-Gebietes orientieren sich die Festsetzungen an dem Bestand. Es sind lediglich Veränderungen im Zuschnitt der überbaubaren Flächen vorgenommen worden. Die Einbeziehung der Flächen des B-Planes Nr. 32 wurde erforderlich, um einen Anschluß der Erweiterungsflächen des GE OK-Gebietes an die bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern und somit eine Verbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten zu schaffen. Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,5 ha als Baugebiet. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso wie die Errichtung von Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Einschränkungen der gemäß BauNVO 1990 vorgesehenen Nutzungen orientieren sich an dem Zulässigkeitskatalog des bestehenden Gewerbegebietes. Neben den für das gesamte Erweiterungsgebiet einheitlich festgesetzten zulässigen Nutzungsarten erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung der Nutzungen in Bezug auf deren Schallleistungspegel. Grundlage dieser Gliederung ist ein ergänzend zu dem B-Plan aufgestelltes Schallgutachten des TÜV Norddeutschland. Demnach

- 4 -

erfolgt auf dem westlichen Drittel des Erweiterungsgebietes eine Ausweisung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet".

Innerhalb dieser Flächen sind "das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe" mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht zulässig. Diese Einschränkung beschreibt den Charakter eines Mischgebietes und entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Lärmbelastung in MI-Gebieten. Die westlich des Gewerbegebietes vorhandene Bebauung der Siedlung Stückerbusch und das weiter nördlich gelegene landwirtschaftliche Gebäude besitzen ebenfalls Mischgebietscharakter. Somit sind schalltechnische Konflikte zwischen dem Bestand und der Planung durch die Ausweisung des westlichen Gewerbegebietes als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" nicht zu erwarten und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelöst.

Für den östlichen Bereich der Erweiterungsflächen kann auf eine Einschränkung verzichtet werden. Hier sind die gewerbegebietstypischen Nutzungen mit einem Orientierungswert für den Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 für GE-Gebiete von max. 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 und einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl um 80%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ = 0,9 für die Anlage von Garagen und Stellplätzen sowie sonstigen Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zwei-

dimensional einheitlich geregelt. Die Anhebung der gemäß BauNVO festgelegten Anrechnungsregelung von 50% auf 80% und der Kappungsgrenze von  $GRZ = 0,8$  auf eine  $GRZ$  von  $0,9$  für die Anlage von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw., ist - bedingt durch die Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes - erforderlich. Diese Anordnung der Verkehrsflächen auf dem Baugebiet ist wünschenswert, um eine flexible private Verkehrsführung zu ermöglichen (siehe Ziffer 3.3 Erschließung).

Ein Ausgleich für diesen hohen Versiegelungsgrad ist durch die Schaffung umfangreicher grünordnerischer Festsetzungen gegeben. Innerhalb des GE-Gebietes dient die Fassadenbegrünung sowie die nahezu vollständige Eingrünung der Gebietsgrenze durch flächenhafte Gehölzpflanzungen als Ausgleich. Darüber hinaus sind südlich des GE-Gebietes weitere umfangreiche Festsetzungen zur Schaffung notwendiger Ausgleichsflächen getroffen worden. Da die Flächen bzw. Maßnahmen innerhalb des überplanten Bereiches jedoch das Ausgleichserfordernis nicht vollständig erfüllen können, mußte außerhalb des Bebauungsplanbereiches ein weiterer Ausgleich geschaffen werden. Diese zusätzlichen Ausgleichsflächen befinden sich zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Ort Radekau.

Die dritte Dimension wird durch die Festsetzung von Oberkanten der baulichen Anlagen bestimmt. In Anlehnung an die vorhandenen topographischen Gegebenheiten ist eine Staffelung der Gebäude vorgesehen. In Zuordnung zu der ehemali-

- 6 -

gen Kreisstraße 17 ist eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 30,50 m über NN festgesetzt. Dieser Bereich soll künftig für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes vorgesehen werden und dient als Übergang zwischen den geplanten großmaßstäblichen Hallen im rückwärtigen Bereich und der Haupterschließungsstraße. Für den rückwärtigen Bereich, in dem vorwiegend die Anordnung von Hallen und Nebengebäuden beabsichtigt ist, wurde eine maximale Gebäudehöhe von 26,00 m über NN festgesetzt. Somit kaschiert das Verwaltungsgebäude die massiven Gebäude der gewerblichen Nutzungen. Der Versprung der Gebäudeoberkanten von 4,50 m steht im Einklang mit den unterschiedlichen angestrebten Geländehöhen und fügt sich in die örtlich gegebene Topographie ein. Ergänzend zu der Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkanten über NN wird die Höhe der Baukörper über dem Gelände geregelt. Durch Festsetzung der sichtbaren Wandhöhe von im Mittel maximal 9,00 m innerhalb des gesamten Gebietes, kann gewährleistet werden, daß sich die Baukörper den angestrebten Geländeversprüngen und somit der Topographie anpassen. Durch Festsetzung der Gebäudeoberkanten und der Wandhöhen ergeben sich Geländehöhen von ca. 21,50 m im vorderen Bereich und von ca. 17,00 m ü. NN. im rückwärtigen Bereich. Eine Festsetzung der Geländehöhen wurde nicht vorgesehen, um innerhalb des Gebietes Rampen u.ä. Geländebewegungen zu ermöglichen. Ebenfalls bewußt verzichtet wurde auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, da für gewerbliche Nutzungen produktions- bzw.

funktionsbedingt häufig überdurchschnittlich hohe Geschoßhöhen vonnöten sind. Somit könnten trotz der Begrenzung der Vollgeschosse aufgrund der bei gewerblichen Nutzungen üblichen Geschoßhöhen übermäßig hohe Gebäude entstehen, die nicht städtebaulich vertretbar wären. Um diese Problematik regeln zu können, wurde eine pauschale Maximalhöhe der baulichen Anlage getroffen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die größtmögliche Ausdehnung der baulichen Anlagen und mithin eine Gestaltung der Baukörper, die sich der gewerblichen Nutzung unterordnet und deren Anforderungen gerecht wird. Bei größeren Vorhaben sind Feuerwehrumfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen entlang der Gebäudefronten erforderlich. Dieses kann zu Problemen führen, wenn die überbaubaren Flächen insbesondere entlang der Baugrenzen bzw. nahe an den vorgesehenen Grünflächen ausgenutzt werden. Daher sind die Gebäude so zu plazieren, daß die DIN 14090 sowie § 5 LBO berücksichtigt werden. Die Baugrenzen stellen lediglich den äußersten Rahmen für z.B. einzelne Bauteile dar.

### 3.3 Erschließung

Durch die Lage des Gebietes im Anschluß an die bestehenden Gewerbegebiete zwischen der Bundesstraße 207 und der Kreisstraße 17 ist die äußere Erschließung gegeben.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt nach Übertragung der

Kreisstraße an die Gemeinde Ratekau über diese nunmehr umgewidmete Gemeindestraße als Hauptzufahrt.

Die Nebenzufahrt ist gleichbedeutend mit einer Verbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 und befindet sich in Verlängerung der Wendeanlage am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Das Verschwenken der neuen Planstraße A betont den Charakter als Nebenzufahrt und wird sowohl den topographischen als auch den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten gerecht. Weitere Verkehrsflächen sind innerhalb des Gebietes mit dem Ziel, großzügige, zusammenhängende überbaubare Flächen zu schaffen, nicht geplant. Die dennoch erforderlichen befahrbaren Flächen werden als private Verkehrsflächen ausgeführt. Auf eine detaillierte Festsetzung dieser Flächen wurde verzichtet, da sie ausschließlich dem privaten Zweck dienen und in die Dispositionsfreiheit des Eigentümers nicht eingegriffen werden soll. Ein Bedürfnis nach Festsetzung dieser Verkehrsflächen besteht somit nicht.

Neben der gesicherten Anbindung des Gewerbegebietes durch die Regelung der Zufahrten wird für den fußläufigen und den Fahrrad-Verkehr ein Verbindungsweg zwischen der Gemeindestraße und der Wendeanlage festgesetzt. Dieser Weg ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" beibehalten. Neben seiner Funktion als Verbindungsweg dient er gleichzeitig als "Überlauf" der zur inneren Erschließung gehörenden

Stichstraße. Eine entsprechende Beschilderung dieses Weges soll ihn eindeutig als kombinierten Gen- und Fahrradweg ausweisen, der nur in Notfällen überfahren werden darf. Ebenso bleibt der Weg Stückerbusch als verbindendes Element für den Anlieger- bzw. Anwohnerverkehr in seiner derzeitigen knapp bemessenen Ausbaubreite erhalten.

### 3.4 Grünplanung

Die Festsetzung der grünplanerischen Maßnahmen ist - soweit rechtlich möglich - aus dem parallel bearbeiteten Grünordnungsplan übernommen worden. Der Grünordnungsplan ist der Begründung unter Ziffer 7. beigelegt. Zweck und Inhalt dieses Grünordnungsplanes ist die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe.

Festgesetzt ist die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen sowie deren Schutz und Entwicklung. Das Baugebiet ist umgrenzt durch einen flächenhaft anzupflanzenden Gehölzstreifen, der auch ein trennendes sowie zum Teil schützendes Element zwischen dem GE-Gebiet und dessen Umgebung bildet. Ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen (siehe Ziffer 3.2 Bebauung). Da diese Flächen jedoch für die Erfüllung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht auskömmlich sind, müssen weitere Flächen außerhalb des überplanten Gebietes bereitgestellt werden. Diese zusätzlichen Flächen befinden sich nördlich des Ortes

Ratekau im Anschluß an den Weg Stückerbusch, der die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet. Der Grünordnungsplan empfiehlt, ebenso wie für die überwiegenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, eine Nutzung als extensives Grünland mit einem zu entwickelnden 5 m breiten Krautsaum entlang der Knicks. Die Extensivierung soll vertraglich geregelt werden. In dem derzeit aufgestellten Landschaftsplan werden die Flächen zwischen dem Erweiterungsgebiet Teichau und dem nördlichen Ortsrand von Ratekau als wichtiger Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bzw. als wertvoller erhaltenswerter Ortsrand mit hoher Knickdichte ausgewiesen. Durch den Erhalt bzw. die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland bildet der Grünkorridor eine landschaftliche Zäsur zwischen den beiden Siedlungskörpern der Wohn- und der Gewerbefunktion und dient darüber hinaus als Immissionspuffer zur Wohnbebauung.

Für die Ausgleichsflächen in dem Geltungsbereich werden detaillierte Festsetzungen bezüglich der Grünordnung getroffen. Die gesamte Fläche zwischen dem Weg Stückerbusch und der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes dient künftig als Grünfläche "Ausgleichsfläche". Innerhalb dieser Ausgleichsfläche erfolgt eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Unterschieden wird zwischen den zu entwickelnden Krautsäumen entlang der Knicks, der Versickerungs-

mulde und dem extensiven Grünland. Zum Schutz der Krautsäume sind diese von einem geplanten Weidezaun einzufassen. Ebenso soll eine Parzellierung des extensiven Grünlandes durch Weidezäune erfolgen, um auch dort das Ziel der Festsetzungen - eine Entwicklung des Landschaftsraumes - zu gewährleisten. Eine extensive Beweidung mit wenigen Vieheinheiten ist neben der Mahd der Grünflächen erlaubt. In der Versickerungsmulde soll künftig das anfallende Regenwasser versickert werden. Zur Behandlung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen, das von den Dachflächen abfließende Wasser auf dem Grundstück durch Rigolenversickerung oder Versickerungsschächte unter den befestigten Stellflächen bzw. in einer offenen Mulde zu versickern. Diese Versickerungsmulde, die angrenzend an das GE-Gebiet im Norden der Ausgleichsfläche angeordnet wurde, ist im Rahmen der Detailplanung in ihrer Größe so auszulegen, daß das anfallende Regenwasser in maximal drei Tagen versickert.

Über diese flächenhaften Festsetzungen hinaus ist zur Durchgrünung des Gebietes Fassadenbegrünung vorgesehen, bei deren Realisierung auch die großmaßstäblichen Baukörper weitestgehend kaschiert und in die Umgebung eingebunden werden. Für Bepflanzungen über das festgesetzte Maß hinaus sollten einheimische Sträucher mit einer Beimischung von Ziersträuchern (max. 20%) verwendet werden. Detaillierte Regelungen über das im Bebauungsplan mögliche Maß hinaus sind Inhalt des beigefügten Grünordnungsplanes. Die

Gemeinde beabsichtigt, zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB Maßnahmegesetz mit dem Privatinvestor abzuschließen.

#### 4. Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionen wurde ergänzend zu dem Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt. Fazit des Schallgutachtens ist die in Ziffer 1.3 und 1.4 des Textes festgesetzte Gliederung des Erweiterungsgebietes in zwei Teilbereiche. Für den westlichen Bereich, der ca. 1/3 der Erweiterungsflächen umfaßt, ist ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt mit einer Nutzungsstruktur, die sich an der zulässigen Nutzung innerhalb von Mischgebieten orientiert. Somit wird eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vor den umliegenden Wohnhäusern erreicht. Die Nutzungsstruktur der Wohnhäuser ist ebenfalls mit dem Charakter eines Mischgebietes gleichzusetzen (siehe Ziffer 3.2 Bebauung). Das Schallgutachten ist unter Ziffer 8. der Begründung beigefügt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen werden nach Feststehen des Leitungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Die Abfallbeseitigung sowie die Wasserversorgung und die Gasversorgung obliegen dem Zweckverband Osthol-

stein.

Die gesamte Zeiss-Straße ist an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Am Ende der Straße - am Wendehammer - befindet sich ein Endschacht. Die vorhandenen Netzkapazitäten sind ausreichend, um dort das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in das zentrale Schmutzwassersystem einzuleiten. Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in dem Zentralklärwerk in Sereetz.

Das auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes anfallende Dachflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. in einer offenen Versickerungsmulde auf der südlich angrenzenden Grünfläche gesammelt und versickert.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist entsprechend WHG ein Antrag beim Kreis Ostholstein - Abteilung Wasserbehörde - zu stellen. Dies gilt auch für Anlagen für die Schmutzwasserbeseitigung.

Das von den Stell- und Parkflächen abfließende Niederschlagswasser wird über Schlammfänge und Sperr-einrichtungen dem nördlich des Änderungsbereiches vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt.

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Techau" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, Az.: IV 350 b - 166.30 über

die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

#### 6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten für den Erwerb der Verkehrsflächen und der Grünflächen sowie für den Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitung, der Beleuchtung und Bepflanzung und für die Gehölzpflanzungen innerhalb der Grünflächen. Die Kosten der Gesamtausgleichsmaßnahmen werden, bezogen auf das Jahr 1994, auf überschläglich ca. 110.500,-- DM geschätzt. (siehe Anlage Seite 257 a + 257 b).

#### 7. Grünordnungsplan

Anlage I (Seite 204 - 230)

#### 8. Schallgutachten

Anlage II (Seite 194 - 203)

Ratekau, den 27. Januar 1994

- Der Bürgermeister -  
(Stooß)



*Stooß*

Diese Begründung wurde durch  
Beschluß der Gemeindevertretung  
vom 10. März 1994 gebilligt.

Ratekau, den 11. März 1994

*Stooß*  
(Stooß)



2. MASSMAHMEN AUF DEN AUSGLEICHSELÄCHEN

2.1	Grünlandansaat für extensive Nutzung incl. öffentliche Fläche 22.890 m <sup>2</sup>	DM	0,50	DM	11.445,00
2.2	Herstellen von Krautsäumen durch Sukzession. In den ersten 3 Jahren jährliche Mahd, danach alle 2 Jahre 1 Pflegemahd 4.200 m <sup>2</sup>	DM	0,50	DM	2.100,00
2.3	Weidezaun 870 m	DM	10,00	DM	8.700,00
2.4	Versickerungsmulde (ca. 0,50 - 1,50 Tiefe) boden- und vegetationstechnische Herstellung ohne entwässerungs- technische Anlagen 500 m <sup>2</sup>	DM	15,00	DM	<u>7.500,00</u>
<u>2. GESAMT</u>				DM	<u>29.745,00</u>
GESAMTSUMME 1 + 2				DM	<u>110.335,00</u>

Ratekau, den 27. Januar 1994



**KOSTENSCHÄTZUNG DER PFLANZ- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
**B-PLAN NR. 32**  
**- GEWERBEGEBIET TECHAU -**

<u>1. MASSNAHMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN</u>				
1.1	Knickneuanlage 175 m	DM	30,00	DM 5.250,00
1.2	Sonstige Anpflanzungen mit Knickgehölzen 4.130 m <sup>2</sup>	DM	8,00	DM 33.040,00
1.3	Dauerhafte Schutzzäune (beinhaltet nicht Einzäunung der Gewerbeflächen) 1.400 m	DM	10,00	DM 14.000,00
1.4	Pflanzen von Linden (H 3xv 16-18) 10 St.	DM	600,00	DM 6.000,00
1.5	Pflanzen von Stieleichen (H 3xv 16-18) 16 St.	DM	600,00	DM 9.600,00
1.6	Fassadenbegrünung ohne Rankvor- richtungen, mit Solitär-Rankpflanzen 212 St.	DM	60,00	<u>DM 12.720,00</u>
1.	GESAMT			DM 80.610,00