

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gastronomie**  
Hauptstr. 1, 23626 Ratekau

**Ausgangslage**

Das Planungsgrundstück befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Ratekau, Hauptstraße 1, umschlossen vom Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 43, der die Neugestaltung des Areals zum Inhalt hat und nördlich vom Blücher-Zentrum. Das Grundstück ist mit einer Gewerbeimmobilie bebaut (Sozialkaufhaus, Bestattungsunternehmen und Kleingastronomie/Imbiss). Es ist beabsichtigt, die auf dem Planungsgrundstück vorhandene Bausubstanz abzubauen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gastronomie zu ersetzen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Räumen gewerblicher Nutzung mit unterschiedlich großen Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss, barrierefreien 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss, sowie einer Tiefgarage.

**Erschließung**

Die Erschließung für PKW (Mieter) zur Tiefgarage erfolgt über die Bäderstraße und die Zufahrt zu den Stellplätzen des Blücher-Zentrums an der Südseite des Gebäudes. Diese Zufahrt mündet in einer Wendemöglichkeit, von dem die Tiefgaragenzufahrt befahren wird. An die Wendemöglichkeit schließen sich die neu gestalteten Außenanlagen des B-Planes Nr. 43 - 1. Änderung und Ergänzung an. Der weitere Erschließungsweg Richtung Rosenstraße ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Rettungswesens, der Ver- und Entsorgung, Fußgänger und Radfahrer belastet.

Der Anlieferverkehr erfolgt einerseits über die oben beschriebene Zufahrt bis zur Wendemöglichkeit andererseits über die Hauptstraße. Fußgänger erreichen die Praxis-/Gewerberäume und die Wohneinheiten über den Fußweg an der Hauptstraße.

**Grünflächen/Stellplätze**

Die Außenanlagen werden im Rahmen der Neugestaltung des gesamten Geländes durch ein Landschaftsplanungsbüro gestaltet. Neben den geplanten 20 Mieter-Stellplätzen in der Tiefgarage sind an der Hauptstraße 5 öffentliche Parkplätze geplant, die auch von den Mietern und Besuchern genutzt werden können. Weitere öffentliche Plätze und Stellplätze in der Nähe des Grundstücks befinden sich auf der dem Neubau gegenüberliegenden Fläche im Kreuzungsbereich Bäderstraße/Hauptstraße und dem nördlich gelegenen Marktplatz im Kreuzungsbereich Rosenstraße/Hauptstraße.

**Fassadengestaltung/Architektur**

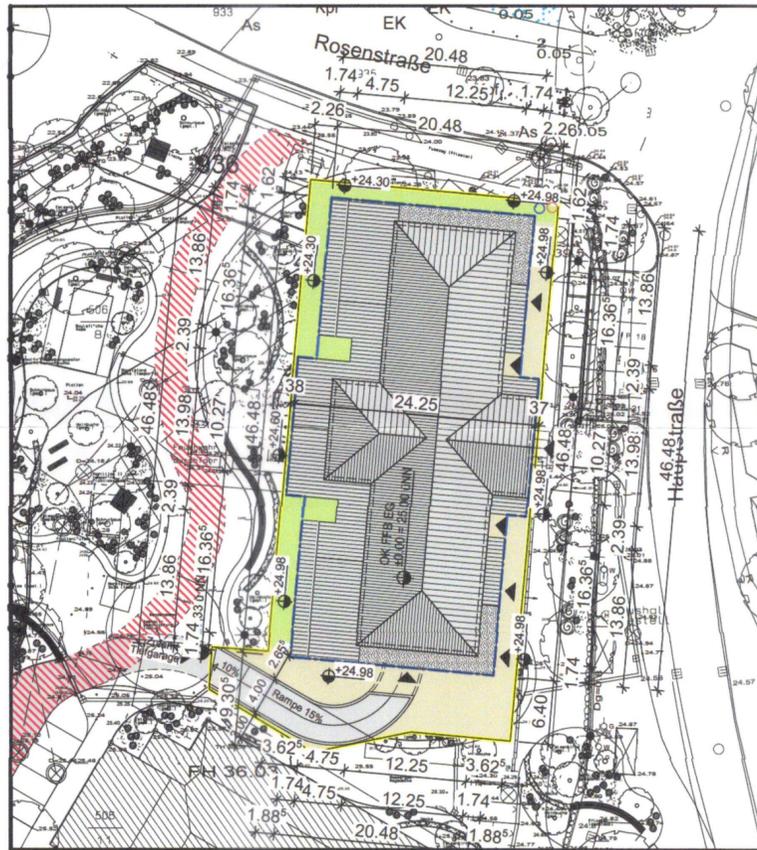
Die Fassadengestaltung wird durch die Vor- und Rücksprünge geprägt und lassen die Baumasse des Neubaus kleinteiliger wirken. Die Fassadengestaltung erfolgt mit Ziegelmauerwerk und großzügiger Verglasung. Zurückgesetzte Teilbereiche erhalten helle Fassadenputz, der auch im Staffelgeschoß ausgeführt wird. Die Loggien und Dachterrassen erhalten Brüstungen mit aufgesetzten Edelstahl-Geländern mit Glasbrüstungselementen. Die Fenster, Fenstertüren und Eingangstüren, werden als Leichtmetall- und/oder Kunststoffelemente, jeweils mit Dreischeiben- Isolierverglasung ausgeführt. Das Dach erhält eine Eindeckung aus vorbewittertem Zinkblech, das in Stehfalzdeckung montiert wird. Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt über eine vorliegende Hängerinne. Die Dachterrassen und Loggien erhalten auf einer Gefälledämmung einen Terrassenbelag aus Holzwerkstoff. Die Wohnungen werden barrierefrei erreicht.

**Nutzung**

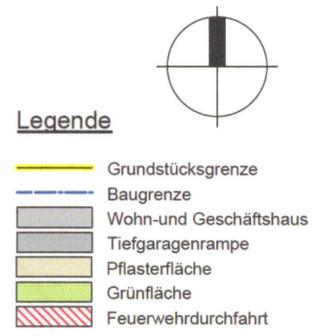
Neben der Wohnnutzung im 1. OG und dem Staffelgeschoss ist im EG eine gewerbliche Nutzung mit unterschiedlich großen Dienstleistungseinheiten, wovon 1 Einheit für eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis mit einer Größe von 200 m<sup>2</sup> und eine gastronomische Nutzung zu errichten und anzubieten ist, weiterhin ist ein Bestattungsunternehmen vorgesehen. Für zwei Einheiten gibt es noch keine Bewerber. Entsprechend der Nutzung sind an der Fassade Werbeflächen vorgesehen.

**Haustechnik**

Es wird eine Aufzugsanlage über alle Geschosse vorgesehen. Die Tiefgarage wird natürlich entlüftet. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die örtlichen Energieversorger. Die Entwässerung erfolgt nach der Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungs-satzung des Zweckverbandes Ostholstein. Die Beheizung und Warm-Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwert-Heizung in Kombination mit einer Solaranlage.



Lageplan 1:500



Blücher-Centrum



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



Ostansicht 1:200



Südansicht 1:200



Westansicht 1:200



Nordansicht 1:200

PROJEKT	Wohn- und Geschäftshaus Hauptstr. 1 23626 Ratekau		
BAUHERR	Avekonja GmbH & Co. KG Kurt-Fischer-Straße 32 22926 Ahrensburg		
PLANUNG	Bernd Kroll ARCHITEKT Friedrich 11 23898 Duvensee Tel.: 04543 / 89 79 777 Fax: 04543 / 89 12 42		
LPH			
DATUM	20.09.2017		
ZEICHNUNG	Vorhaben- und Erschließungsplan		
	M 1:200, 1:500		
BAUTEIL	GEZ. Schmidt-Seltmann	GEP. Kroll	
	BL-GR.		
BLATTNR.			