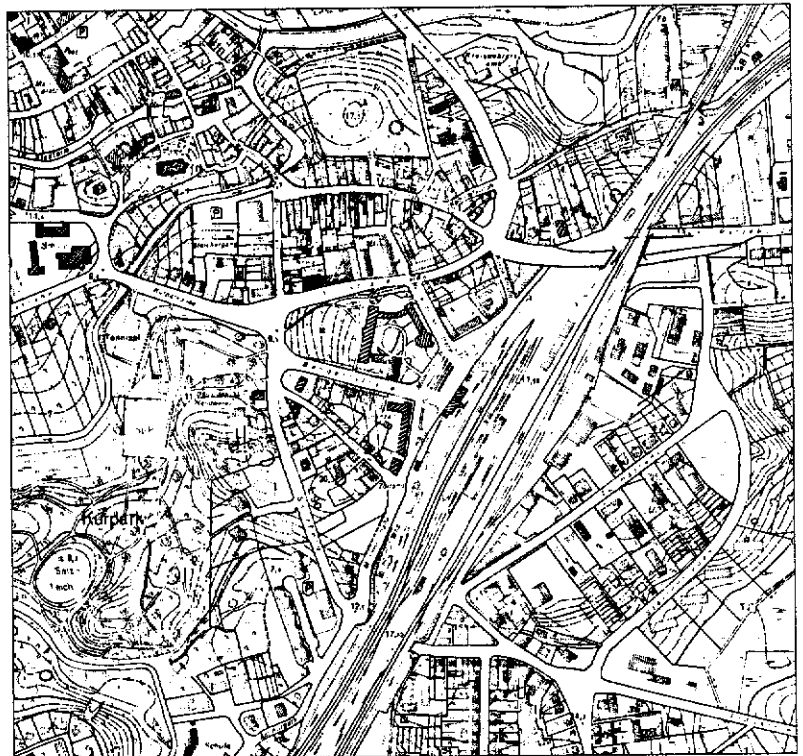


# STADT BAD OLDESLOE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 25

Mommsenstr. 1-7 (ungerade Nrn.) und 6-14 (gerade Nrn.), Tyll-Necker-Straße, Sülzberg 10 – 24 (gerade Nrn.) sowie Käthe-Kollwitz-Straße

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



3 .Ausfertigung

Auftraggeber:  
Stadt Bad Oldesloe  
Markt 5, 23843 Bad Oldesloe

Verfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany

## **Inhalt**

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 2.1 Geltungsbereich**
  - 2.2 Planungsrechtliche Situation**
- 3. Städtebauliches Konzept**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung  
Überbaubare Flächen**
- 5. Grünordnung und naturschutzrechtliche  
Eingriffsregelung**
- 6. Verkehr, Stellplätze**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Altlastenstandorte**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Erschließung und Maßnahmen zur  
Verwirklichung des Bebauungsplanes**
- 11. Hinweise**
- 12. Nachtrag**

Anlagen:

Eigentümerverzeichnis

Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet Nr. 25 der Stadt Bad Oldesloe, im September 2000

Gutachten Bodenuntersuchung v. November 2001 (am 31.08.2001)

Gutachten Zusätzliche Bodenuntersuchungen auf sanierten Flächen v. November 2001 (im August 2001)

Gutachten Begleitung der Aushubarbeiten v. November 2004 (im Juli 2004)

## **1. Anlaß und Zweck der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hatte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen, um den gesamten Bahnhofsbereich und sein Umfeld im Zusammenhang mit der Neuorganisation der verschiedenen Verkehrsarten städtebaulich zu ordnen und stadtgestalterisch aufzuwerten sowie eine Bebauung des ehemaligen Firmengrundstücks Lythall planungsrechtlich zu sichern.

Die Bauflächen am Sülzberg sollten mit Mehrfamilienhäusern und Geschäften bebaut werden. Der Bauträger hatte sich von diesem Projekt zurückgezogen und die Flächen an eine andere Baugesellschaft verkauft. Der neue Investor plant überwiegend Reihenhausbebauung, teilweise Etagenwohnungen und Mischnutzungen.

Der als Satzung beschlossene und dem Innenminister angezeigte Plan ist nicht rechtskräftig geworden, weil der Verkauf des Grundstücks veränderte Festsetzungen zur Folge hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der geänderten planerischen Zielsetzung beschlossen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Gesamtgeltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Ratzeburger Straße (B 208), im Südosten durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, im Südwesten durch die Straße Sülzberg (L 90) und im Nordwesten durch die Randbebauung der Bergstraße und der Mommsenstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca .4,4 ha (vgl. jedoch Ziffer 12).

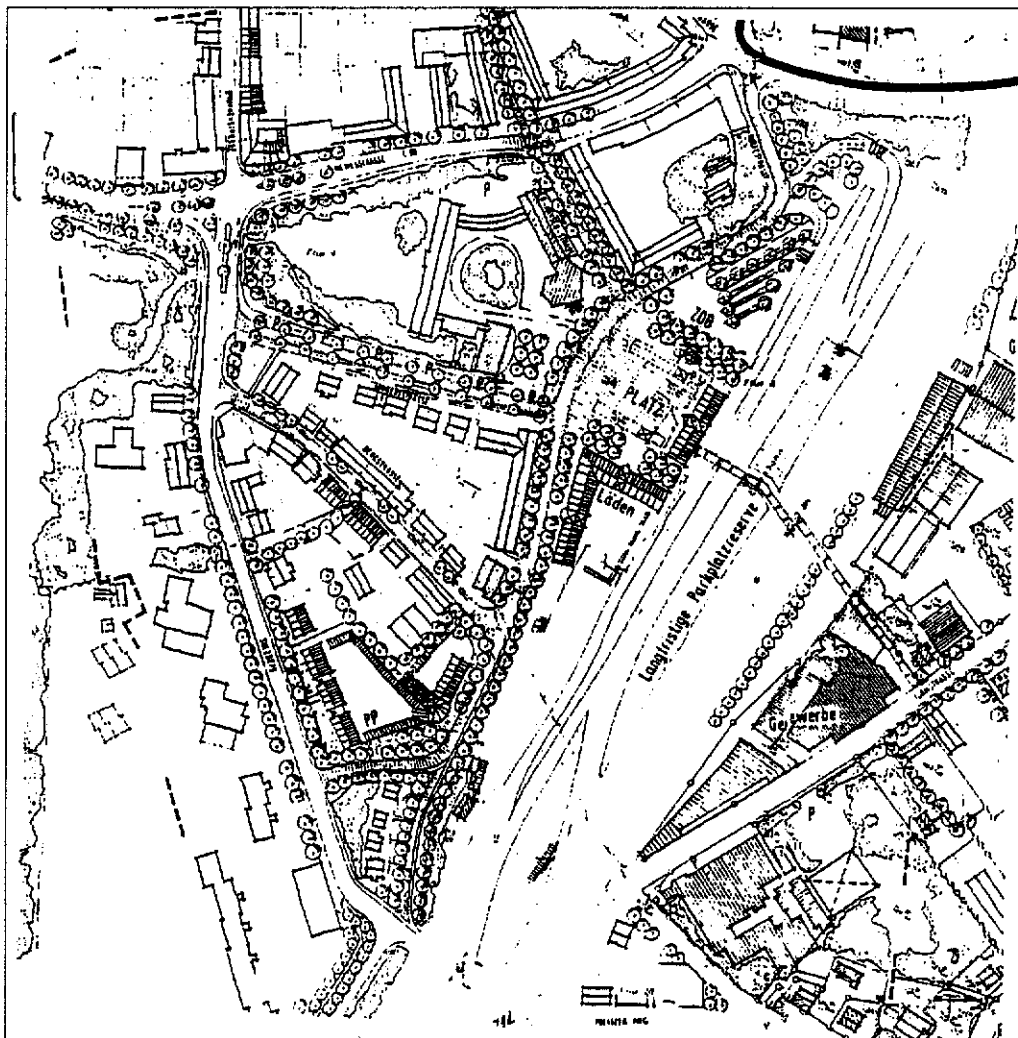
### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird der Bebauungsplan Nr. 12 für den Teilbereich zwischen Bergstraße/Mommsenstraße und Sülzberg aufgehoben. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Oldesloe erforderlich. Diese Änderung soll im laufenden Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Der Änderungsumfang leitet sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ab und sieht im FNP Wohnbauflächen für die vorliegenden Grundstücke am Sülzberg vor.

Der frühere Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 ist aufgehoben worden.

- 3. Städtebauliches Konzept** Ausgehend von der Rahmenplan-Fortschreibung 1988/89, in der erstmals die Umgestaltung und Verbesserung des gesamten Bahnhofsumfeldes Gegenstand der planerischen Überlegungen war, wurde mit der Rahmenplandetaillierung „Bahnhofsvorplatz“ 1990 eine inhaltliche und konzeptionelle Konkretisierung und Weiterentwicklung der Rahmenplanziele vorgenommen. Hierbei war es Ziel der Planung, den Bahnhof als neuen Stadtzugang selbst neu zu gestalten und durch Ausweisung von ÖPNV-bezogenen Flächen (ZOB) einerseits eine Steigerung der Attraktivität des ÖPNV zu erreichen und andererseits die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen zu verbessern.



Rahmenplan-Detaillierung „Bahnhofsvorplatz“ 1990

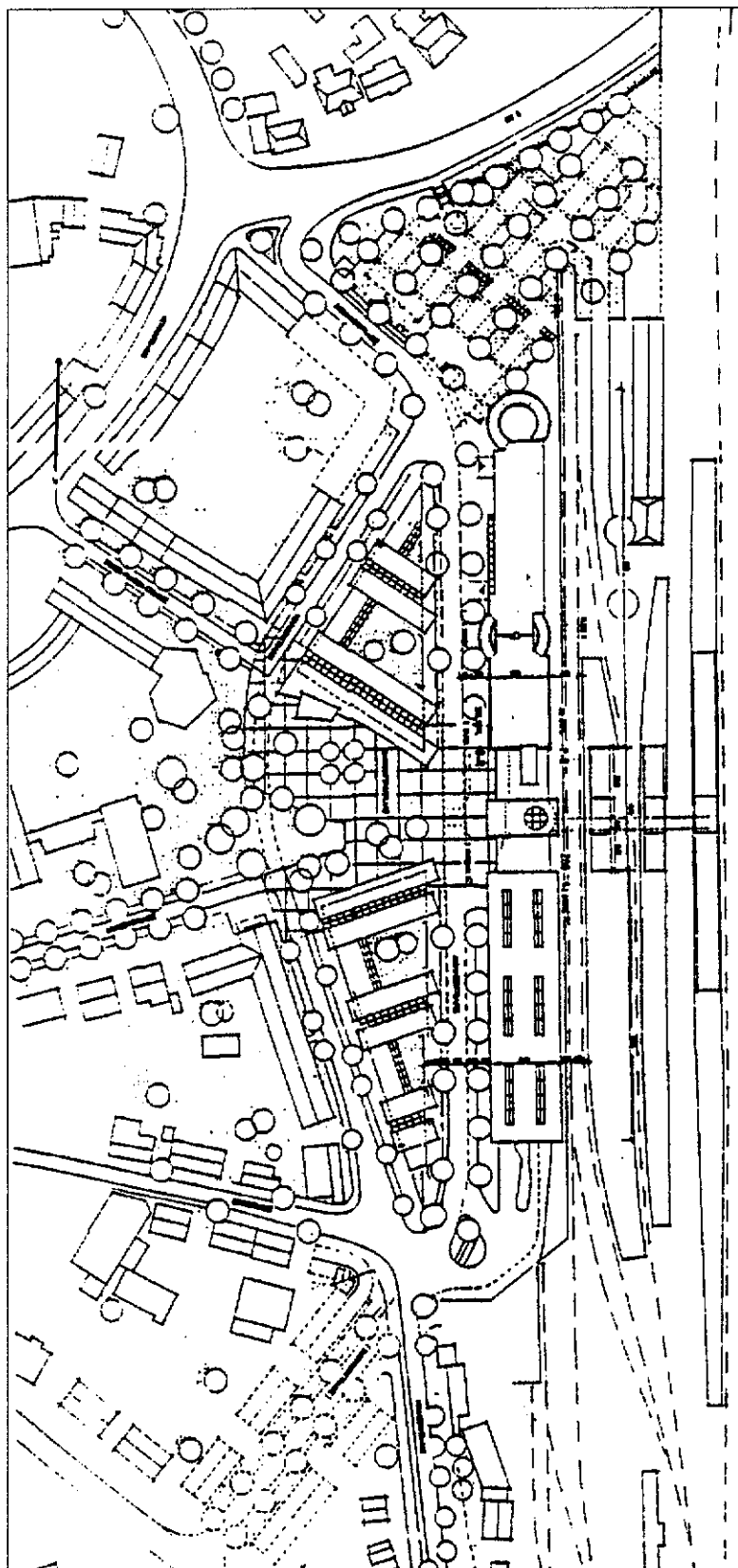
Das Verkehrskonzept sieht eine verkehrstechnisch optimale Bündelung der Verkehrsströme im Bahnhofsbereich mit ZOB- und P+R-Anlage vor unter Zusammenziehung der Verkehrsströme im Norden an der B 208 / ehemals Kurze Straße und im Südwesten am Sülzberg (L 90).

Somit können die Verkehrsströme auf den Anliegerstraßen Bergstraße, Bangertstraße, Mommsenstraße und Reimer-Hansen-Straße wesentlich verringert und als Wohnstraßen für eine innenstadtgerichtete fußläufige Anbindung genutzt werden. Der gesamte Bahnhofsbereich rückt somit an die Innenstadt heran und insgesamt wird eine Erhöhung der Attraktivität des bisher „brach liegenden“ Bahnhofsbereiches erreicht.

Die Neuordnung des Bahnhofsbereiches sieht eine ÖPNV - bezogene Gebäudeschiene vor, die eine Raumkante zum Bahngelände bildet. Die Gebäudeschiene ist gegliedert in die nördlich gelegene P+R-Anlage, in den südlich gelegenen ZOB und den dazwischen liegenden Verknüpfungspunkt des neuen Bahnhofes. Die P+R-Anlagen in maximal vier Ebenen ist baulich so gestaltet, dass von der Gesamtanlage eine weitestgehende schallabschirmende Wirkung auf die nordöstlich davon befindliche Bauflächen ausgeht.

Der P+R-Anlage und dem ZOB vorgelagert befinden sich Bauflächen, die zur Mommsenstraße im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung den Straßenraum schließen. Die Bauflächen grenzen nördlich und südlich an den Bahnhofsvorplatz und nehmen mit ihren Baufluchten die Reimer-Hansen-Straße als Verbindung zur Innenstadt („städtische Achse“) und die Bangertstraße als Verbindung zum Kurpark („Grünachse“) auf.

Für das Grundstück der ehemaligen Firma Lythall, das verkehrsgünstig in Bahnhofsnähe und in Nachbarschaft zum Kurpark liegt, sind Wohnungen als Reihenhäuser und in Geschossbauten vorgesehen. Der Eckbereich Bergstraße / Mommsenstraße ist aufgrund seiner Lage auch für gewerbliche Nutzungen geeignet.



Neugestaltung Bahnhofsbereich (Stand 1993)

**4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen,**

Zur Realisierung der vorgesehenen Bebauung auf der Fläche Lythall wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Anordnung der Baukörper wird durch Baugren-

## Stellplätze

zen festgelegt. (Teilgebiete 2a, 2b, 3b und 3c). Die Festsetzungen von Geschosszahlen, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen entsprechen der vorgesehenen Bauaukonzeption.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Flächen der Baugrundstücke für die durch Baugrenzen festgesetzten Baukörper (§ 19 Absatz 3 BauNVO).

In den Teilgebieten 2b und 3b werden Etagenwohnungen geplant, deshalb werden hier drei Geschosse bzw. zwei Geschosse und die Ausbildung der Dachgeschosse als Staffelgeschoss festgesetzt. Auf den übrigen Flächen sind zwei Geschosse vorgesehen. Hier sollen Reihenhäuser realisiert werden.

Die räumliche Verteilung von Geschossbauten und Reihenhäusern nimmt Rücksicht auf vorhandene Nachbarbebauung und die durch den Bahnhof geprägte Lagegunst der Teilflächen.

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, damit entsprechend der Bauaukonzeption mehr als 50 m lange Baukörper realisiert werden können. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll die geplante alleinige Wohnnutzung sichern. In dem Teilgebiet 3c sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig zur Sicherung der geplanten Wohnfunktion in diesem Reihenhausbaugebiet.

Es werden Satteldächer festgesetzt, um eine einheitliche Dachausbildung der Reihenhäuser sicherzustellen.

Die notwendigen Stellplätze werden für die Reihenhäuser auf den eigens als Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftstiefgarage festgesetzten Bereichen oder in Vorgartenbereichen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht.

Im Teilgebiet 3c kann die zulässige Grundfläche ausnahmsweise um maximal 30 % überschritten werden, um eine Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO auf den kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Die parallel zur Straße „Sülzberg“ gelegenen Grundstücke (westliches Bauau 3c) ordnen ihre Stellplätze nach dort an.

Das Teilgebiet 3a wird als Mischbauau festgesetzt, damit z. B. im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlichen stören, realisiert werden können. Damit wird auch auf die benachbarten Mischbauaue im Bahnhofsbereich Bezug genommen.

Die Ausweisungen der Geschosszahl und des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Bauweise orientieren sich an der Bauaukonzeption für die Lythall-Fläche.

Die vorhandene Einzelhausbauau an der Mommsen-

straße wird dem Bestand und seiner Nutzung entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen, bis auf das Gebäude Mommsenstraße 1, das für den Ausbau der Straßeneinmündung der Mommsenstraße in die Straße Sülzberg abgebrochen werden muss.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche sichert bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl. Im Hinblick auf die geringe Dichte der vorhandenen Bebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

Es wird offene Bebauung für die durch Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand vorhandene Bebauung festgesetzt.

Für die Teilgebiete 3a und 3b ist eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, die von der Tyll-Necker-Straße aus erreichbar ist. Hierfür darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

Die Bebauung nördlich und südlich des Bahnhofsvorplatzes ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption und auf der Grundlage des inzwischen aufgehobenen Vorläufer-Bebauungsplanes Nr. 25 realisiert worden (Teilgebiete 4 und 5).

Es wird Mischgebiet ausgewiesen zur Sicherung einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungen, Verwaltung und öffentlichen Einrichtungen des Personennahverkehrs. In diesen Teilgebieten werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen ausgeschlossen.

Die Stadt Bad Oldesloe hat sich in den vergangenen Jahrzehnten mit Erfolg bemüht, die Innenstadt selbst und das nähere Umfeld durch Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadtbildpflege und der Stadtteilentwicklung aufzuwerten sowie als Versorgungszentrum für die Umlandgemeinden und als Begegnungsstätte zu stärken.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen wird eine diesbezügliche städtebauliche Zielsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Bad Oldesloe aufgegriffen. Dies besagt, dass in Bereichen des möglichen Zusammentreffens von Ausbildungsstätten und Spielhallen dieses mit Mitteln der Bauleitplanung verhindert werden soll.

Aus Gründen der Ausbildung und Berufsausübung wird ein Personenkreis an bestimmte Orte – z.B. Berufs- und weiterführenden Schulen, aber auch Verkehrsknoten wie dem Bahnhofsbereich – zusammengeführt, der häufig aus noch nicht ausgereiften und noch sehr dem Spieltrieb unterworfenen Jugendlichen und jungen Erwachsenen bestehen kann. Schon frühzeitig kann so eine bestimmte Personengruppe dem Einfluss des sich aufdrängenden Vergnügungsgewerbes und der Gefahr der Spielsucht



ausgesetzt werden. Das gilt besonders für den Bahnhofsbereich, wo häufig Wartezeiten überbrückt werden müssen.

In den Teilgebieten 4 und 5 werden Geschosshöhen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt so großzügig bemessen, dass bauliche Veränderungen planungsrechtlich möglich sind.

Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete festgesetzte Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Teilgebieten 4 und 5 überschritten. Diese Überschreitungen sind aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept heraus vertretbar, um eine höhere Ausnutzung der Grundstücke in dieser Innenstadtlage entlang des Bahnbereiches zu erreichen. Somit wird eine hohe Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Erhöhung der Attraktivität des Bahnhofsumfeldes und der Platzgestaltung erreicht. Die Überschreitungen der Grund- und Geschossflächenzahl werden durch die verkehrsberuhigte Gestaltung der angrenzenden Bereiche ausgeglichen. Die Nähe zum Kurpark gewährleistet zudem einen Ausgleich an erforderlichen Freiflächen.

**5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, weil Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung über diesen Bebauungsplan erfolgt sind.

Der vorhandene Baumbestand ist durch das Landesnaturschutzgesetz in seinem Fortbestand geschützt.

Dies betrifft auch den besonders schützenswerten Baumbestand entlang der Mommsenstraße, für den deshalb auf eine planzeichnerische Festsetzung verzichtet werden kann.

Baumanpflanzungen und weitere Grüngestaltungen im gesamten Bahnhofsbereich sind im Rahmen der detaillierten Gestaltungsplanung durch die Stadt Bad Oldesloe vorgenommen worden.

Für die privaten Grundstücke werden Maßnahmen der Reduzierung der Oberflächenversiegelung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

**6. Verkehr, / Stellplätze**

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Bauflächen werden durch die Mommsenstraße, Käthe-Kollwitz-Straße, Tyll-Necker-Str., Bergstraße, Bangertstraße und Sülzberg erschlossen und über die Landesstraße 90 (Sülzberg) und die Bundesstraße 208 (Ratzeburger Straße) an das

örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden bis auf die Erschließung des Lythall-Geländes und die Einmündung der Mommsenstraße in die Straße Sülzberg dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Diese Einmündung soll für einen Verkehr in beide Fahrrichtungen ausgebaut werden. Dafür ist eine Aufweitung erforderlich, für die zusätzliche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen. Außerdem wird durch diesen Straßenausbau die Sichtbeziehung in den Bahntunnel verbessert. Für diese Maßnahme ist eine Ausbauplanung vorzunehmen, die auch mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt wird.

Die Erschließung der Neubebauung auf der Fläche Lythall erfolgt über eine 4,75 m breite Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll, ausgehend von der Mommsenstraße und einer Fußweg-Anbindung an den Sülzberg. Von dieser Straße zweigt ein Erschließungsstich mit einem Wendehammer als private Erschließungsstraße ab, mit der die Anfahrt der geplanten Wohnhäuser und Stellplätze gewährleistet werden soll. Diese Privatstraße ist als Gemeinschaftsanlage und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die Pkw-Stellplätze des westlichen Baufelds 3c werden über die Straße „Sülzberg“ erschlossen. Nördlich entlang des nördlichen Baufelds 3c ist ein ca. 3 m breites Geh- und Leitungsrecht ausgewiesen für eine Anbindung der nördlichen Reihenhauszeile an das Gehwegnetz und die Versorgungsleitungen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung 1994 und Stellplatzerlass vom 16.08.1995 auf den Grundstücken nachgewiesen. Notwendige öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl auf den ausgewiesenen Flächen im Baugebiet sowie an der Mommsenstraße ausgewiesen. In den Teilgebieten 2b und 3c werden Gemeinschaftsstellplätze und in dem Teilgebiet 3a eine Gemeinschaftstiefgarage ausgewiesen, um die Unterbringung von Anwohner-PKW zu gewährleisten.

Mit Schreiben vom 12.01.1995 ist durch das Eisenbahn-Bundesamt die Zustimmung zu der Gesamtmaßnahme „ÖPNV-gerechte Umgestaltung des Bahnhofsbereiches Bad Oldesloe“ erteilt worden. Auf eine nachrichtliche Übernahme von Flächen für Bahnanlagen außerhalb des Verknüpfungspunktes kann somit verzichtet werden. Der westlich des Bahnhofsvorplatzes gelegene Abschnitt der Mommsenstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dieser Abschnitt bildet den Übergang vom Bahnhof in Richtung Innenstadt und soll mittelfristig so umgebaut werden, daß eine attraktive fußläufige Verbin-

dung zwischen den beiden genannten Zielen entsteht.

## 7. Immissionsschutz

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der Mommsenstraße und dem Sülzberg werden die Maßnahmen der Schalltechnischen Untersuchung für das Bauplangebiet Nr. 25 der Stadt Bad Oldesloe in den festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die enge Nachbarschaft von vorhandenen / geplanten Bauflächen und den Verkehrsstraßen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches führt zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sowie aufgrund der Topographie im Bereich des Sülzberges sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht durchführbar.

Es werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom September 2000 textlich festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben. Die Einhaltung der festgesetzten Schalldämmmaße sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die von den Straßen abgewandten Seiten der Häuser kann Abschnitt 5.5.1 der DIN 18005 ohne zusätzlichen rechnerischen Nachweise mit einem um 10 dB(A) niedrigeren Schallpegel gerechnet werden.

## 8. Altlastenstandorte

Auf dem Grundstück der ehemaligen Maschinenfabrik Lythall wurden in Hinblick auf die geplante Wohnbebauung weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Für die untersuchten Flächen besteht in Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) kein weiterer Untersuchungsbedarf (vgl. Gutachten Bodenuntersuchungen; Slomka & Harder; Nov. 2001).

In 1996 wurde eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen mittels Bodenaushub und anschließender Verfüllung der Grube saniert.

Zur Erkundung einer möglichen Verunreinigung des Bodens wurden Bodenproben entnommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind im Bereich der sanierten Flächen keine Verunreinigungen des Bodens / der Auffüllungen vorhanden, die die geplante Wohnbebauung einschränken könnte (vgl. Gutachten Zusätzliche Bodenuntersuchungen auf der sanierten Fläche; Slomka & Harder; Nov. 2001).

## 9. Ver- und Entsorgung

Soweit nicht vorhanden, erhält das Gebiet eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgung sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend. Die Abwässer werden dem Klärwerk zugeführt.

Seitens der Stadtwerke Bad Oldesloe wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bauvorhabens „Wohnen am Kurpark“ eventuell Probleme mit der Regenwasserentsorgung auftreten können. Eine frühzeitige Erörterung mit der zuständigen Abteilung Abwasserentsorgung ist wünschenswert und sinnvoll.

Die Übernahme der Kosten für Reparaturen an Leitungen ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Für die Grundstücke an der Tyll-Necker-Straße ist im Einmündungsbereich dieser Straße auf die Mommsenstraße ein Gemeinschaftsmüllstandort festgesetzt. Die Abfuhr erfolgt von dort; die Anlieger bringen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag dort hin.

## 10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes im Bahnhofsbereich Kosten für folgende Maßnahmen:

- Kosten für den Abbruch und Rückbau von Anlagen
- Grunderwerb für geplante Erschließungsmaßnahmen
- Kosten, die durch den Anschluss der zu errichtenden baulichen Anlagen an das gemeindliche Ver- und Entsorgungssystem entstehen.

Die Kosten sind im Finanzierungsantrag für die Gesamtanlage detailliert zu entnehmen.

## 11. Hinweise

Die Bodenaushubarbeiten müssen unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, damit der Bodeneinbau und die Entsorgung fachlich qualifiziert erfolgen und dokumentiert werden kann.

Die Bodenuntersuchungen und Einbaubereiche sind dem Kreis, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz unaufgefordert schriftlich mitzuteilen. Sollten während der Baumaßnahme bisher nicht entdeckte Bodenkontaminationen auftreten, ist der Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz (UBB) hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde:

Bei einer weiteren Bebauung ist darauf zu achten, dass die dauerhafte Bodenentwässerung z.B. durch Kellerdrainagen unzulässig ist. Es wird auch darauf hingewiesen,

dass in dem gesamten Bereich mit artesischem Grundwasser zu rechnen ist. Der Aufschluss einer solchen Quelle ist meldepflichtig, der mögliche Aufschluss ist nach Anweisung der Wasserbehörde zu verschließen.

## 12. Nachtrag

Die zwischenzeitlich fertiggestellte Park-and-Ride-Anlage sowie der zentrale Omnibusbahnhof wurden auf den ehemaligen Bahnflächen errichtet, die noch immer bahnrrechtlich als solche gewidmet sind. Diese Flächen entziehen sich somit der Planungshoheit der Gemeinde. Im parallel gelaufenen Verfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes hat die „Die Bahn“ zu erkennen gegeben, dass sie nicht bereit ist, trotz einer nicht vorwiegend Bahnzwecken dienenden Bebauung einer Entlassung dieser Bauflächen aus den gewidmeten Bahnflächen zuzustimmen. Erst nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, zum Satzungsbeschluss hat sich daher die Stadt entschieden, diesen für die gesamte Planung so wichtigen, doch nach § 33 BauGB bereits realisierten Teilbereich östlich der Käthe-Kollwitz-Straße aus dem Plangebungsbereich auszuklammern.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2006

Bad Oldesloe, den 29.06.2006

von Bary  
Bürgermeister

