

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.39 1. Änderung
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet : Stoltenrieden Nr. 18 - 22 (gerade Nummern)
 Stoltenrieden Nr. 19 - 23 (ungerade Nummern)
 Turmstrasse Nr. 17 - 27 (ungerade Nummern)

1. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 liegt östlich des Bahnhofes an den Straßen Stoltenrieden und Turmstrasse. Er umfaßt das noch unbebaute Gebiet nördlich der vier achtgeschossigen Hochhäuser mit den Flurstücken : 423/30 - 40/7 - 42/28 - 39/46 - 42/62 - 44/14 - 44/15 - 44/21 - 44/23 - 42/73 - 42/72 - 42/7

2.Gründe zur Planänderung

Die Planänderung erfolgt aus folgenden Gründen :

Der 1982 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr.39 sieht nördlich der achtgeschossigen Hochhäuser vier Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise vor. Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum plant der neue Eigentümer nunmehr die Errichtung von ca. 90 Eigentumswohnungen in 3 Zeilen auf den Flurstück 44/23 . Aus wirtschaftlichen Gründen soll die Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern entspricht den Zielen der Stadtentwicklung, wonach in Zentrums- und Bahnhofsnähe ein attraktiver Wohnungsbau unter Verbesserung des Wohnumfeldes entwickelt werden soll, der unnötigen Verkehr im fußläufigen Bereich aller Infrastruktureinrichtungen gar nicht erst entstehen läßt und aufgrund des gut ausgebauten Systems des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs dem Arbeitnehmer, insbesondere im Bahnhofsbereich, die autounabhängige Mobilität auch bezüglich der Wahl des Arbeitsplatzes beläßt.

Um der gestiegenen Wohnraumnachfrage schnell nachkommen zu können, hat die Stadt für den Bau von zwei Zeilen (der dreizeiligen Anlage im Stoltenrieden) im Vorgriff auf die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiung nach § 31 (2) in Verbindung mit § 4 Abs.1a BauGB-MaßnahmenG erteilt.

Westlich des Stoltenriedens (Flurstück 42/7) war nach dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 39 eine Gartenhofbebauung vorgesehen. Hier sollen jetzt vier zweigeschossige Wohnhäuser mit jeweils fünf Wohnungen entstehen. An der Turmstrasse wird ein dreigeschossiges Wohnhaus mit ca. 29 Wohnungen entstehen, hier ist zur Betonung der Ecke Turmstraße/Stoltenrieden eine Erhöhung der Vollgeschosse von III auf IV geplant.

Nördlich dieser Gebiete liegt das Grundstück Turmstrasse Nr.17 - 25 auch hier sollen ca. 30 Wohnungen in einem zweigeschossigem Gebäude entstehen. Insgesamt sind im Gebiet des Bebauungsplan Nr.39 - 1.Änderung ca.175 neue Wohnungen geplant.

3. Sonstige Planänderungen

Mit der Erhöhung der Vollgeschosse erhöht sich auch die Geschoßflächenzahl. Dagegen wird die Grundflächenzahl infolge der entfallenden Reihenhauspazellierung gesenkt. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungseinheiten erfordert teilweise die Festsetzung von Tiefgaragen.

Die Stellung der Baukörper wird entsprechend geändert.

4. Bisherige Nutzung

Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen lagen bisher brach.

5. Spielplätze

Nördlich der geplanten Bebauung am Stoltenrieden besteht ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die nach der Landesbauordnung zu erfüllende privatrechtliche Verpflichtung, Spielplätze für Kleinkinder anzulegen, werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle neu zu bebauenden Grundstücke sind in privatem Eigentum.

Eine Neuordnung des Grund und Bodens nach den Vorschriften der §§ 45 ff und 80 ff BauGB wird im Einzelfall erforderlich.

Auf dem Grundstück Turmstrasse Nr.17 - 25 sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden.

7. Lärmimmissionen

Aufgrund eines Schallgutachtens wurden Lärmimmissionen durch die Bahn AG festgestellt. Andere störende Lärmimmissionen wurden nicht festgestellt. Die Bahnlinie verläuft nordwestlich des geplanten Wohngebietes. Für die Ermittlung der Schallpegel wurden alle vorhandenen und geplanten Wohnhäuser des Bebauungsplanes ausgewählt.

Die berechneten Beurteilungspegel und Maximalpegel für die Nacht zeigen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines und reines Wohngebiet nur teilweise eingehalten werden können. Die berechneten Maximalpegel wurden stichprobenartig durch Schallpegelmessungen überprüft und bestätigt.

Zum Ausgleich sollen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

(Es wird empfohlen, sich das Schalldämmmaß vom Hersteller bzw. Lieferant der Fenster durch ein Prüfungszeugnis bestätigen zu lassen.)

Die nach dem Emissionsverhalten unterschiedlichen Bauflächen, sind nach § 50 BImSchG einander so zugeordnet, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Störungen von Gewerbebetrieben aus dem benachbarten Mischgebiet sind ordnungsrechtlich zu begegnen.

8. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eingriffe in diesem Sinne sind nach § 8 Abs.1 BNatSchG Veränderungen der Nutzung der Grundflächen.

Durch eine Verletzung der Baulast auf den Grundstücken Stoltenrieden Nr.18, 20 und 22 wurde hier eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, um die nach § 15 a LNatSchG Fläche (Röhricht) zu schützen.

9. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sollen im Verhältnis 1 : 4 zur Anzahl der Wohnungseinheiten nachgewiesen werden.

Auf die ca. 175 WE kommen ca. 19 Parkplätze auf der Insel Ecke Stoltenrieden/Turmstrasse und ca. 5 Parkplätze auf dem Grundstück Turmstrasse Nr. 17 - 25. In der Strasse Stoltenrieden sind ca. 25 Parkplätze vorhanden. (Gesamt 54 P) die den Parkplatzbedarf auch aus dem südlichen Bereich des Stoltenrieden mit auffangen.

10. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt.

Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

11. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem 1975 vorläufig und 1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser sieht für das Plangebiet ausschließlich Wohnbauflächen vor.

11. Technische Grundlagen


Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

12.Überschlägige Kosten

Der Stadt entstehen Kosten für das Anlegen der neuen öffentlichen Parkplätze, in voraussichtlicher Höhe von 10.0.000,- DM.



Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung von ...26.06.1995..


(Dr. Wrieden)
Bürgermeister

