

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Turmstraße Nr. 17 - 49,
Stoltenrieden Nr. 1 - 23 u. 18 - 24
Pölitzer Weg Nr. 8 + 10

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt südöstlich des Bahnhofs der Stadt Bad Oldesloe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt: Im Nordwesten von der Straßenmitte der Turmstraße, im Norden von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 315/40, im Nordosten von den nordöstlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 39/41, des ehemaligen Flurstücks 30/104 und der östlichen Flurstücksgrenze des ehemaligen Flurstücks 48 (beide Flurstücke heute Bestandteile des Flurstücks 49/9) und im Süden von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 44/4 und deren Verlängerung bis an das Flurstück 49/9, der Straßenmitte des Stoltenrieden und den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 43/17, 43/11, 101/2, 291/101 und 43/10 sowie der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/16.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Von einigen Grundstückseigentümern des Gebietes zwischen Stoltenrieden und Turmstraße wurde das Interesse angezeigt, die noch unbebauten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese Bauabsichten decken sich mit den Zielen der Bauleitplanung der Stadt Bad Oldesloe.

Im Untersuchungsbericht der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 wurde das Plangebiet zur verdichteten Wohnbebauung empfohlen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gepplant sind in Hausgruppen ca. 65 Wohnungseinheiten westlich und 33 Wohnungseinheiten östlich des Stoltenrieden.

3. Bisherige Planentwicklung:

Bereits am 3.11.1969 wurde erstmalig von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch nicht fortgeführt, um die damals angelaufenen Untersuchungen zum Flächennutzungsplan abzuwarten.

Östlich des Stoltenrieden liegt ein Teilgebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 - 1. Änderung -. Dieses Teilgebiet soll jetzt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 einbezogen werden, um die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht mehr zeitgemäße 14-geschossige Hochhausbebauung durch eine maximal 2-geschossige Hausgruppenbebauung abzulösen. Diese Planänderung erfolgt unter Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

4. Bisherige Nutzung:

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen lagen bisher brach oder wurden gärtnerisch und als Wiesengelände genutzt. Die Turmstraße wird neben Wohngebäuden auch durch gewerbliche Betriebe, wie eine Heizungsbaufirma, eine Tischlerei, eine Auspuffreparaturwerkstatt und verschiedene Lagerplätze genutzt.

Im Gewerbegebiet nordwestlich der Turmstraße liegt ein Mühlenbetrieb.

5. Verkehrsplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Turmstraße und den Stoltenrieden erschlossen. Die Turmstraße stellt z. Z. die Querverbindung zwischen den Ausfallstraßen Ratzeburger Straße und Industriestraße dar und trägt den Hauptanteil des Kfz-Verkehrs, während der Stoltenrieden als Sackgasse bislang nur zur Erschließung der vier 8-geschossigen Hochhäuser diente.

Nach der kurzfristig geplanten Anbindung des Stoltenrieden an die Turmstraße wird die Turmstraße wegen ihrer ungünstigen Anbindung an die Industriestraße bzw. den Pölitzer Weg und der völligen Aufhebung ihrer Anbindung an die Ratzeburger Straße infolge der Tunnelabsenkung an Bedeutung verlieren und einen großen Teil des Ziel- und Quellverkehrs an den Stoltenrieden abgeben.

Private Stellplätze sind entsprechend der voraussichtlichen Anzahl an Wohnungseinheiten in Tiefgaragen und in ebenerdigen Stellplätzen bzw. Garagen festgesetzt - öffentliche Parkplätze in Form von Parkstreifen am Stoltenrieden -.

In Höhe des Kinderspielplatzes sind 3 Bushaltestellen geplant, die der Entlastung des Schulbusverkehrs vor der Dörfergemeinschaftsschule dienen sollen. Ein teilweise vorhandener Fußweg zur Dörfergemeinschaftsschule wird zu diesem Zweck ausgebaut.

6. Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet ist überwiegend mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen erschlossen. Soweit noch nicht vorhanden, werden Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserleitungen im Zuge des Straßenausbaues der Turmstraße und des Stoltenrieden verlegt. Regen- und Schmutzwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk bzw. dem Vorfluter zugeführt.

7. Grünflächen und Kinderspielplätze:

Im Osten des Bebauungsplangebietes wird ein Teil als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche findet ihre Fortsetzung im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 - Neufassung -. Es handelt sich hier um Gelände, das durch teilweise Aufforstung und Reaktivierung des Feuchtgebietes landschaftlich neu gestaltet wurde und nunmehr als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht.

Die Größe des Kinderspielplatzes am Stoltenrieden geht weit über die nach dem Kinderspielplatzgesetz erforderliche Größe von 900 qm hinaus. Dies resultiert aus der für andere Zwecke kaum nutzbaren Geländeform hinsichtlich der Topografie und Himmelsrichtung.

Auf der Grenze zwischen Wohn- und Mischgebiet wird ein Bepflanzungsstreifen zur konsequenten Trennung der beiden Baugebiete festgesetzt. Innerhalb dieses Bepflanzungsstreifens werden überlagernd Kleinkinderspielplätze, die den Bepflanzungscharakter in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigen dürfen, ausgewiesen. Bei diesen Kleinkinderspielplätzen handelt es sich nicht um notwendige Anlagen nach dem Kinderspielplatzgesetz oder der Landesbauordnung, sondern nur um ergänzende Spielmöglichkeiten, die in diesem verdichteten und teuren Baugebiet dem Bepflanzungsstreifen eine doppelte Funktion zukommen lassen und zur Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes beitragen. Das Schutzbedürfnis der Kleinkinder wird durch Lärmeinwirkungen an der Grenze zum Mischgebiet aufgrund der aktiven Lärmschutzfestsetzungen und der primären Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht verletzt.

8. Abwägung über Lärmbelastungen und
Lärmschutzmaßnahmen:

Im Bereich des Stoltenrieden ist eine Wohnbebauung geplant, die über das übliche Maß eines Wohngebietes mit Gewerbe und insbesondere mit Verkehrslärm belastet wird. Diesem Nachteil stehen städtebauliche Vorteile gegenüber, die eine Ausweisung als Wohngebiet rechtfertigen und den künftigen Bewohnern eine gewisse Lärmbelastung als zumutbar erscheinen lassen müssen.

Eines der allgemein anerkannten Ziele der Stadtplanung ist die bauliche Verdichtung zu Wohnzwecken in Bahnhofs- und Zentrumsnähe. Unter gleichzeitiger Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen soll damit den Folgen entgegengewirkt werden, die sich aus dem Wunsch breiter Bevölkerungsschichten auf Errichtung eines Einfamilienhauses im Grünen am Stadtrand ergeben. Die Folgen stellen sich in einem enormen Landschaftsverbrauch, dem Zerfließen der Stadt-Land-Konturen verbunden mit dem Verlust der jeweils eigenen Charakteristiken. Die Bewegungsfähigkeit des Einzelnen gerät in Abhängigkeit zum Auto, daraus resultiert wiederum die Notwendigkeit zum Ausbau immer leistungsfähigerer Straßen und Parkplätze in den Innenstädten. Die Innenstadt als Lebensraum verliert weiter an Qualität, verödet in den Abendstunden und das Bedürfnis zur Flucht aus ihr wächst. Soll der vorgezeichnete Kreislauf durchbrochen werden, so muß in Zentrums- und Bahnhofsnähe ein attraktiver Wohnungsbau unter Verbesserung des Wohnumfeldes entwickelt werden, der unnötigen Verkehr im fußläufigen Bereich aller Infrastruktureinrichtungen gar nicht erst entstehen läßt und aufgrund des gut ausgebauten Systems des öffentlichen Personentransports dem Arbeitnehmer, insbesondere im Bahnhofsbereich, die autounabhängige Mobilität auch bezüglich der Wahl des Arbeitsplatzes beläßt.

Nachteile dieser Art des Wohnens gegenüber dem Wohnen in den Randbereichen sind besonders bezüglich der höheren Lärmimmissionen hinzunehmen. Diesem Nachteil steht im Baugebiet des Stoltenrieden der Vorteil der fußläufigen Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen gegenüber und findet einen Ausgleich durch Verbesserung des Wohnumfeldes, wie Ausweisung eines privaten Grünstreifens zwischen Mischgebiet und Wohngebiet, eines großzügigen öffentlichen Kinderspielplatzes und eines neu angelegten Naherholungsgebietes mit Sportplätzen in unmittelbarer Nähe.

Die in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vorgesehenen Planungsrichtpegel für die verschiedenen Baugebiete können, insbesondere im Bereich der Hausgruppe A, nicht eingehalten werden. Hier liegt der gemessene Lärmpegel mit 52 dB (A) für die Nacht deutlich über dem zulässigen Richtpegel von 40 dB (A). 2 dB (A) können jedoch infolge der lt. GVP prognostizierten Verkehrsminderung der Industriestraße in Abschlag gebracht werden.

Da die Bauleitplanung aber nicht nur von den Belangen des Schallschutzes bestimmt wird, stellt Ziffer 5 der Vornorm DIN 18005 fest, daß sich die Planungsrichtpegel in der Nähe von Verkehrswegen und an der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten lassen. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Diese Feststellung findet aufgrund der vorstehenden Ausführungen in dem Baugebiet am Stoltenrieden ihre volle Anwendungsbeurteilung. Es ist weiter zu berücksichtigen, daß die erhöhten Lärmimmissionen vornehmlich auf den Verkehrslärm zurückzuführen sind und dieser subjektiv aufgrund psychologischer Aspekte günstiger zu bewerten ist als sonstiger Lärm.

Dennoch werden im Bebauungsplan für die Minimierung der Lärmbelastigungen umfangreiche Festsetzungen über den aktiven und passiven Schallschutz getroffen.

Durch Gliederung des Mischgebietes soll bereits die Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes vermieden werden. Im rückwärtigen Bereich der Turmstraße sind Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen und Luftverunreinigungen festgesetzt. Im vorderen Bereich bleibt dagegen die gewerbliche Nutzung im Rahmen der BauNVO zulässig, jedoch sind Wohngebäude im Hinblick auf das benachbarte Gewerbegebiet nordwestlich der Turmstraße mit Ausnahme für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht zulässig. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen betreffen Festsetzungen im Gewerbegebiet über nicht zu überschreitende Lärmpegel, die teilweise unter den Richtpegeln der DIN 18005 liegen.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen Festsetzungen über Lärmschutzfenster und Fensteranordnungen sowie im Bereich der stärksten Lärmbelastungen der Hausgruppe A, die Festsetzung einer geschlossenen Gartenhofbauweise. Als ergänzender, aber aufgrund anderer Lärmschutzfestsetzungen nicht notwendiger Lärmschutz wirkt auch der Bepflanzungsstreifen zwischen Wohn- und Mischgebiet, dem darüber hinaus eine vorwiegend psychologische sowie kleinklimatische und schadstofffilternde Bedeutung zukommt.

Zu der Immissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom TÜV Norddeutschland ein Gutachten erstellt, in das im Bauamt der Stadt Bad Oldesloe eingesehen werden kann.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden im Interesse der Rechtssicherheit durch Maßeintragung genau bestimmt. Im Bereich der Hausgruppen A und L wird auf eine Bemaßung verzichtet, um aufgrund möglicher Planungenauigkeiten bei der Baudurchführung nicht an ein zentimetergenaues Maß gebunden zu sein.

10. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan - Az.: IV 810d - 812/2 - 62.4 - (in Kraft getreten am 25.12.1975) und der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet der Turmstraße eine Wohnbaufläche vor. Um die Planung in stärkerem Maße an die tatsächlich vorherrschende Nutzung anzupassen und um einen kontinuierlichen Übergang vom Gewerbegebiet am Bahnhof zum Wohngebiet am Stoltenrieden zu erreichen, wird das Gebiet der Turmstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Die hierzu notwendige 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Hinsichtlich den in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" weicht der Bebauungsplan formell durch die Festsetzung einer "Fläche mit Bepflanzungsbindungen" ab. Die Bepflanzungsfläche (siehe auch S.5 Abs.2 und S.8 Abs.2) trägt jedoch auch zur Minderung von Umwelteinwirkungen bei, so daß die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes gewahrt bleibt. Auf die planungsrechtliche Ausweisung als

"Schutzfläche gegen schädliche Umwelteinwirkungen" wurde verzichtet, um dem begrifflichen Widerspruch zu begegnen, der sich in der überlagernden Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen innerhalb einer Schutzfläche darstellt.

11. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke diente eine fotografische Vergrößerung der Flurkarte i.M. 1 : 2000. Die Höhenlinien wurden zeichnerisch aus der Deutschen Grundkarte übertragen.

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff Bundesbaugesetz vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff Bundesbaugesetz Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff Bundesbaugesetz statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

13. 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, Flächen-
größen sowie die nach dem Bundesbaugesetz in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

14. Hinweise:

In der eingetragenen Bodendenkmalstelle sind Bodenarbeiten 1 Monat vor Beginn dem Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein in 2380 Schleswig, Schloß Gottorf, anzuzeigen. Die Meldung kann auch an den Herrn Landrat des Kreises Stormarn, Untere Denkmalschutzbehörde, 2060 Bad Oldesloe, erfolgen.

Innerhalb des Mindestabstandes zum Schutz des Waldes sind bauliche Anlagen und leicht entflammbarer Bewuchs gem. § 3 Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden vom 18. April 1978 nicht zulässig.

15. Überschlägige Kostenermittlung:

1. Erneuerung der Turmstraße

a) Straßenbaukosten	560.000,-- DM
b) Schmutzentwässerung	332.000,-- DM
c) Regenentwässerung	198.000,-- DM

Da die Kosten zur Erneuerung der Turmstraße nicht infolge der Bauleitplanung entstehen, bleiben sie im weiteren unberücksichtigt.

2. Stoltenrieden

a) Straßenbaukosten	208.000,-- DM
b) Schmutzentwässerung	30.000,-- DM
c) Regenentwässerung	38.000,-- DM
d) Beleuchtung	6.000,-- DM
e) Strom	98.000,-- DM
f) Gas	145.000,-- DM
g) Wasser	170.000,-- DM
h) Bepflanzungen	<u>55.000,-- DM</u>
	750.000,-- DM
	=====

Gemäß § 129 BBauG entfallen 10 % von 2a, 2c, 2d und 2h = 30.700,-- DM auf die Stadt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am 19. 5. 1980 und 22. 2. 1982.



Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat
Baethge
(Baethge)
Bürgermeister