

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 44 der
Stadt Bad Oldesloe

Baugebiet: Nördlich der
Ratzeburger Straße
Nr. 15 - 41

1. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Das in Bahnhofsnähe gelegene Baugebiet soll für eine verdichtete Wohnbebauung erschlossen werden. Die Planung basiert auf den Empfehlungen des Regionalplanes für den Planungsraum I, der im 1200 bzw. 600 m Fußgängerbereich von Bahnhöfen eine verdichtete Bebauung mit einer GFZ von über 0,5 bzw. 0,7 vorsieht und auf dem Untersuchungsbereich zur Flächennutzungsplanung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1972, in dem das Plangebiet als Verdichtungsgebiet für den Wohnungsbau mit der Prioritätsstufe I vorgeschlagen wird.

Der Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 86 Wohnungseinheiten in Mehrfamilienhäusern und weiteren 47 Wohnungseinheiten in eingeschossigen Gartenhofhäusern vorsehen.

2. Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der Bahnlinie Hamburg - Lübeck und der Bundesstraße 208 östlich der Innenstadt von Bad Oldesloe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt im Westen von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 36/7, 36/5 und 36/6, einer Linie die im Abstand von ca. 30 m parallel zur vorhandenen Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck von der westlichen Grenze des Flurstückes 36/6 ca. 70 m in Richtung Hamburg verläuft und dann rechtwinklig abknickt zur Nordgrenze des Flurstückes 36/1, im Nordwesten von den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 36/1, 35, 401/36 und 36/6 (alle Flurstücke liegen in der Flur 8 Gemarkung Bad Oldesloe) sowie den nörd-

lichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 25/7, 25/8, eines Teils von 25/6 und 24 sowie einer Linie die von der Nordgrenze des Flurstückes 24 abknickt und rechtwinklig auf einer Linie steht, die im Abstand von ca. 35 m parallel zur vorhandenen Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck von der Ostgrenze des Flurstückes 25/6 ca. 100 m in Richtung Lübeck verläuft, den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 25/6, 26/3, eines Teiles von 322/26, den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 302/27, 227/27, der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 227/27 (alle Flurstücke liegen in der Flur 7 Gemarkung Bad Oldesloe) sowie im Süden von der Straßenmitte der Ratzeburger Straße.

3. Bisherige Entwicklung:

Der jetzt vorliegende Plan stellt den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 44 dar. Der 1. Entwurf lag in der Zeit vom 19.6. bis zum 21.7.1975 öffentlich aus.

Das Plangebiet umfaßte die Ratzeburger Straße Nr. 1 - 51 und die Sehmsdorfer Straße Nr. 1 - 41. Die Prüfung der während der Auslegungszeit eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange veranlaßte die Stadtverordnetenversammlung das Planverfahren einzustellen und ein neues Planverfahren mit verkleinertem Geltungsbereich einzuleiten.

Folgende Gründe waren maßgebend:

Die Grundstückseigentümer an der Sehmsdorfer Straße zeigten kein Interesse an einer Bebauung oder Verkauf ihrer hinteren Grundstücksteile. Schlechter Baugrund und verbleibende einseitige Bebauung machen eine Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen unzweckmäßig.

Im Westen wird auf eine Überplanung des Zwickels zwischen der Ratzeburger Straße (B 208) und der Bahnlinie verzichtet, da infolge der noch nicht abgeschlossenen Planungen zur Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges eine Planunsicherheit besteht, die es ratsam erscheinen läßt, dieses Gebiet in einem späteren Bebauungsplan zu überplanen.

4. Bisherige Nutzung:

Die bisherige bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

An der Ratzeburger Straße liegen außer Wohngebäuden nur noch eine Tankstelle und ein Baustoffhandel, der ausgelagert wird. Benachbart ist im Westen eine chemische Fabrik, deren Emissionen jedoch nicht so stark sind, daß bedeutende Belästigungen für das geplante Wohngebiet zu erwarten sind. Nutzungsänderungen mit der Folge erhöhter Emissionen sind nach § 24 (2) BauNVO in Verbindung mit § 34 BBauG aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht zulässig.

Das zurückliegende und bis zu 8 m abfallende, zur Neuerschließung vorgesehene Baugebiet wurde bisher als Wiesengelände und als Lagerplatz genutzt.

5. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird entwickelt 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 2. Änderung zum Flächennutzungsplan, deren Aufstellungsverfahren gleichzeitig mit dem Bebauungsplan verfahren durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan bzw. die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sehen für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen vor.

6. Technische Grundlagen:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der vorläufigen Planunterlage des Katasteramtes und einer fotografischen Vergrößerung der Hohenschichtenlinien.

7. Verkehrsplanung:

Die geplante Unterführung der Eisenbahn durch die Ratzeburger Straße (B 208) wird Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Die Rampe für den Tunnel wird die Erschließung der Grundstücke Ratzeburger Straße Nr. 1 - 13 von der Ratzeburger Straße unmöglich machen und die Erschließung der Grundstücke Nr. 15 - 17 von der zu wählenden Längsneigung abhängig machen.

Zur Verkehrserschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Mischgebietes kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Erschließung über die A-Straße, die B-Straße und Verlängerung der B-Straße.
2. Erschließung über die A-Straße, die C-Straße und Verlängerung der C-Straße.
3. Erschließung über eine parallele Straße zur B 208 mit Anbindung an die A-Straße.
4. Erschließung über eine parallele Straße zur B 208, ausgehend von den Grundstücken Ratzeburger Straße Nr. 15 oder 17 bis zum Grundstück Ratzeburger Straße Nr. 1.

Die B- und C-Straßen werden, um die Möglichkeiten nach 1. u. 2. offenzuhalten, in die Planzeichnung mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m eingetragen, geplant sind jedoch nur befahrbare Wohnwege von 4,5 m Breite.

Die Erschließungsmöglichkeiten nach 3 und 4 bieten sich an, wenn die Ratzeburger Straße im Bereich der Unterführung um 10 m nach Süden verlegt wird.

Eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan zu der Erschließungsfrage erfolgt nicht, um einem künftigen Planfeststellungsverfahren für die Baumaßnahme "Unterführung" nicht vorzugreifen.

Das Bebauungsplangebiet soll von der Ratzeburger-Straße durch eine Stichstraße (A-Straße) erschlossen werden. Von dieser wiederum zweigen weitere Stich- bzw. Ringstraßen ab, die lediglich als befahrbare Wohnwege mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m ausgebildet werden sollen. Beim Bau der A-Straße wird ein Kreuzungsausbaue mit der gegenüberliegenden Straße "Am Glindhorst" angestrebt, die zu diesem Zweck mit der Einmündung stadtauswärts auf das Flurstück 38/20 verlegt werden soll. Eine Erschließung für den öffentlichen Busverkehr ist nicht vorgesehen. Private Stellplätze sollen, sofern sie in der Planzeichnung festgesetzt sind, in ebenerdigen Garagengeschossen angeordnet werden, wobei die Festlegung der Zufahrten durch den Bauantrag für die Hochbaumaßnahmen sowie im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Eine Festsetzung der Zu- und Ausfahrten zu den Garagen im Bebauungsplan wurde bewußt nicht vorgenommen, um die Entwurfsfreiheit für die Hochbauten nicht unnötig zu beschränken. Ca. 50 öffentliche Parkplätze = 1/3 der Pflichtstellplätze werden in Parkständen an der Straße festgesetzt.

Eine Festsetzung der Sichtdreiecke an der Einmündung der A-Straße in die Ratzeburger Straße, entsprechend der RAST-E, ist aufgrund des baulichen Bestandes nicht möglich. Ein Ausschluß der konstruktiv gut erhaltenen Gebäude von den überbaubaren Grundstücksflächen würde zu Entschädigungsansprüchen führen. Die Sichtdreiecke werden deshalb abweichend von der RAST-E, jedoch unter Wahrung der verkehrstechnischen Sicherheitsbelange und unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, mit den höchstmöglichen Schenkelläufen festgesetzt.

8. Immissionsschutz:

Nach der Vornorm zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - soll in allgemeinen Wohngebieten der Planungsrichtpegel (Mittelungspegel) von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden. Spitzenschallpegel sollten diese Werte nicht um 30 dB (A) bzw. 20 dB (A) überschreiten.

Die genannten Richtpegel werden im Plangebiet jedoch durch die im Nordwesten und Süden vorbeiführenden Verkehrsadern der Eisenbahnlinie Hamburg - Lübeck und der Bundesstraße 208 überschritten.

Die Eisenbahn verursacht in 100 m Abstand, lt. Messungen des Technischen Überwachungsvereins, Spitzenschallpegel von 80 dB (A) und durchschnittliche Schallpegel von 71 dB (A) während der Vorbeifahrten. Der errechnete Mittelungspegel liegt aufgrund der gleichmäßigen Zugbelastung sowohl in der Nacht als auch am Tage bei 56 dB (A) in 100 m Abstand. Um die geforderten Richtpegel nicht zu überschreiten, werden bauliche Maßnahmen, wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles, Einbau von hoch schalldämmenden Fenstern sowie den lärmbelasteten Seiten abgewandte Wohnungsgrundrisse erforderlich.

Der Lärmschutzwall (bzw. Lärmschutzwand) wird mit einer Höhe von 5 m über den Gleisanlagen festgesetzt, wobei dieser Lärmschutzwall durch eine in der Wirkung vergleichbare Wand ersetzt oder ergänzt werden kann.

Einen weiteren Schutz gegen Lärmeinfall für das zurückliegende Baugebiet bewirken die Gebäude an den Bahngleisen durch ihre parallele Stellung zu der Lärmquelle und ihre höhere Geschoszahl. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des Runderlasses des Herrn Innenminister vom 5.12.1972 - Hinweise für die Planung von Hochhäusern und vergleichbaren Bauwerken - ist durch die 4-geschossige Bebauung nicht zu befürchten, da das Baugelände bis zu 8 m unter der Straßenoberkante der Ratzeburger Straße liegt.

Gegen die Lärmeinwirkungen von der Ratzeburger Straße ist ein wirksamer Schutz wegen der der Wohnseite zugewandten Emissionsquelle nur bedingt möglich.

Aufgrund der Messungen des Technischen Überwachungsvereins ergibt sich von der B 208 ein Mittelungspegel von ca. 56 dB (A) am Tag und in der Nacht. Bei Zugrundelegung des beabsichtigten Ausbaues der B 208 und einer schalldämmenden Wirkung der beginnenden Rampe zur Unterführung der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck beträgt der Mittelungspegel für die geplante 2- und 3-geschossige Neubebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Ratzeburger Straße je nach Höhenlage des Gebäudes zwischen 37 und 41 dB (A). Durch die besondere Lage des Gebietes addieren sich die Mittelungspegel der Bahnstrecke und der B 208 zu einem Gesamtmittelungspegel. Nach den Berechnungen des Technischen Überwachungsvereins betragen diese Endwerte während der Nachtzeit für die geplante 2- und 3-geschossige Bebauung hinter der vorhandenen Bebauung an der Ratzeburger Straße zwischen 39 und 45 dB (A) und für die Südseite der 4-geschossigen Bebauung entlang

der Bundesbahnstrecke zwischen 38 und 43 dB (A). Diese Werte liegen teilweise über den geforderten Werten der Vornorm zur DIN 18005, sind aber durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster) zu reduzieren.

Im einzelnen können die Untersuchungen des Technischen Überwachungsvereins Hamburg im Stadtbauamt der Stadt Bad Oldesloe eingesehen werden.

Im Norden des Plangebietes liegt in etwa 80 m Abstand zur nächsten geplanten Bebauung das zentrale Klärwerk der Stadt Bad Oldesloe. Bestehende Zweifel, ob dieser Abstand zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen ausreichend ist, können nicht endgültig ausgeräumt werden. Die verschiedentlich empfohlenen 200 bis 300 m Abstand beruhen nicht auf fundierten Untersuchungsergebnissen, sondern sind allgemein gehaltene Anforderungen, denen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen fehlen und sich auf Klärwerke von Groß- und Mittelstädten beziehen. Richtig ist, daß gegenwärtig in diesem Gebiet keine Belästigungen festgestellt werden und daß sowohl der gegenwärtige Eisenbahndamm als auch der zu errichtende Lärmschutzwall als Sperre wirken.

9. Kinderspielplatz:

Bei einer voraussichtlich dem Kinderspielplatz zugeordneten Wohnfläche von 12.000 qm wird nach dem Erlaß des Herrn Innenminister eine Kinderspielplatzgröße von 360 qm oder nach der DIN 18034 eine Bruttofläche von mindestens 900 qm notwendig. Die Planfestsetzung ist somit ausreichend. Für die Anlage von Kleinkinderspielplätzen findet das Kinderspielplatzgesetz Anwendung.

10. Baugrund:

Die stichprobenartig durchgeführten Baugrunduntersuchungen lassen auf eine Bebauung unter wirtschaftlich tragbaren Bedingungen schließen. Nur stellenweise werden voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes, wie Bodenaustausch, erforderlich. Sehr schlechter Baugrund ist lediglich südlich der B-Straße zu erwarten. Hier reicht der nicht tragfähige Boden bis in eine Tiefe von 9 m. Die Baugrunduntersuchungen können im Bauamt eingesehen werden.

11. Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet erhält eine Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung. Schmutzwasser wird mit einer Durchpressung durch den Bahndamm dem nahegelegenen Klärwerk zugeführt. Oberflächenwasser wird in einem teilweise neu zu erstellenden, offenen Vorfluter gesammelt und in die Trave geleitet.

12. 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, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

13. 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 gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

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

14. Überschlägige Kostenermittlung:

1. Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb, Freimachung u. Beleuchtung	DM 750.000,--
2.1 Regenentwässerung	DM 232.000,--
2.2 Regenwasseranschluß an Vorflut	DM 10.000,--
3. Lärmschutzwall 900.000,-- DM abzügl. Anteil Bahndamm <u>300.000,-- DM</u>	DM 600.000,--
4. Kinderspielplatz einschl. Grunderwerb	DM 100.000,--
5. Grünflächen einschl. Grunderwerb	DM 120.000,--
6. Kreuzungsausbau - Linksabbieger	DM 50.000,--
7.1 Schmutzentwässerung im Baugebiet	DM 314.000,--
7.2 Durchpressung durch den Bahnkörper	DM 30.000,--
7.3 Anschluß an das Klärwerk	DM 30.000,--
8. Gas	DM 161.000,--
9. Wasser	DM 121.000,--
10. Strom	DM 172.000,--

Die Kosten für den Lärmschutzwall können nur sehr ungenau angegeben werden, da erst nach umfangreichen Untersuchungen und Detailplanungen die Kosten für Maßnahmen wie Bodenaustausch, Baugrundverdichtungen, Grundwasserhaltung und Sicherung der Standfestigkeit des alten Bahndammes erfaßbar werden.

Gemäß § 129 BBauG entfallen 10% von Nr. 1 - 6 auf die Stadt = 186.200,-- DM.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
vom 10. OKT. 1977

Bad Oldesloe, den



Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Baethge
(Baethge)