

## B e g r ü n d u n g

-----

zum Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Bahnhofstraße Nr. 20 und 21, sowie Gretje-Dwenger-Weg 2 - 10  
(gerade Nummern)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Bahnhofes der Stadt Bad Oldesloe und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden vom Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 - 4. Änderung -, im Osten von der östlichen Fahrbahnbegrenzung des Gretje-Dwenger-Weges (Flurstück 14/3 tlw.) und der südöstlichen Begrenzung des Flurstücks 14/3 sowie der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 14/3 bis zur Bahntrasse der Strecke nach Bad Segeberg, im Südosten durch eine 3,0 m parallel zu dieser Bahntrasse gedachte Linie bis zu ihrem Schnittpunkt mit der Straßenmitte der B 208 (Tunnel); im Süden und Westen schließlich wird das Gebiet begrenzt durch die Straßenmitte der B 208 (Bahnhofstraße, Berliner Ring).

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach Abschluß der umfangreichen Verkehrsbaumaßnahmen zur Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Verlauf der B 208 (Ratzeburger Straße) bleibt als vordringliche Aufgabe die städtebauliche Ordnung und Anpassung eines noch unbeplanten Randbereichs an die zum Teil erheblich geänderte Verkehrsführung und Grundstückerschließung unter besonderer Berücksichtigung der Lärmsituation in mittelbarer Nähe stark befahrener Verkehrswege.

Für das Plangebiet ermöglicht darüber hinaus die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer die Arrondierung vorhandener und Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke im Verdichtungsbereich der Kernstadt in äußerst verkehrsgünstiger Lage zum Bahnhof, entsprechend den Zielen der Bauleitplanung der Stadt Bad Oldesloe.

### 3. Vorhandene und geplante Nutzung

Die vorhandene Nutzung entspricht einem Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Die offene Randbebauung der östlichen Bahnhofstraße wird geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude mit zum Teil gewerblich genutzten Nebengebäuden in zweiter Reihe; den Kreuzungsbereich Berliner Ring/Bahnhofstraße dominiert ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Die zur Neubebauung bestimmten Flächen liegen am Rande und im rückwärtigen Bereich sehr tiefer Gartengrundstücke mit parkähnlichem Charakter.

Geplant ist im Anschluß an die vorhandene Bebauung und entsprechend der vorhandenen Nutzung die Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen zum Berliner Ring hin ansteigenden Blockrandbebauung, nach Maßgabe des städtebaulichen Rahmenplanes (Gestaltungsplan) in aufgelockerter - zur Verbesserung der Lärmsituation jedoch überwiegend geschlossener Bauweise entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Die Lärmsituation, aber auch die zentrale und verkehrsgünstige Lage des Plangebietes war darüber hinaus maßgebend für die durchgehende Festsetzung einer einzigen Nutzungsart (Mischgebiet) auch für den rückwärtigen Bereich.

Hier können neben Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzungen auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, insbesondere Hotels und Pensionen etc., entstehen, die von der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Bahnhofs besonders profitieren und dafür die objektiven Nachteile einer höheren Lärmbelastung hinzunehmen bereit sind.

#### 4. Überschreitungen der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung

In einem Randbereich des Mischgebietes am "Berliner Ring" werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen überschritten, um trotz der vorhandenen zum Teil ungünstigen Parzellenstruktur eine innenstadt- und grundstücksorientierte Nutzung in dem zentral und verkehrsgünstig gelegenen Baugebiet entsprechend den Zielen von Raumordnung und Landesplanung (vgl. Ziff. 4.5.3. Abs.1 des Regionalplanes für den Planungsraum I) gewährleisten zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, im Gegenteil, nur durch die 3-geschossige Schließung des Blockrandes kann (in Verbindung mit weiteren Festsetzungen nach §9 Abs.1,24 BauGB) ein ausreichender Schallschutz für den Innenbereich sichergestellt werden (siehe auch Kap. 5 dieser Begründung).

Weitere Festsetzungen, z.B. zahlreiche Bepflanzungsbindungen ermöglichen die weitgehende Erhaltung des vorhandenen parkähnlichen Charakters der verbleibenden Freiflächen. Darüberhinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe, im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50, 4.Änderung die ausgedehnten Grün- und Freiflächen der Trave- Aue, die durch öffentliche Fuß- und Wanderwege erschlossen und jedermann zugänglich sind, sodaß die Überschreitungen insgesamt als ausgeglichen i. S. des § 17 Abs. 10 BauNVO angesehen werden können. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 5. Immissionsschutz

Durch die unmittelbare Nähe stark befahrener Verkehrswege wird das Plangebiet entsprechend hoch mit Verkehrslärm belastet.

Während am östlichen und südlichen Rand des Gebietes der Lärmanteil der Bundesbahnstrecken Hamburg - Lübeck und Bad Oldesloe - Bad Segeberg aufgrund von 115 Zugbewegungen/24 h überwiegt (es werden nachts noch Lärmpegel zwischen 54 und 62 dB(A) erreicht), wirkt allein im südwestlichen und westlichen Bereich der Straßenlärm der B 208 (16.000 Kfz./ 24 h) mit Tages- bzw. Nachtwerten von bis zu 74 dB(A) bzw. 67 dB(A) auf die Gebäudefronten ein.

Durch weitgehende Schließung der offenen Blockränder können für den Innenbereich bereits um 5 dB(A) niedrigere Werte angenommen werden.

Verbleibende Differenzen, zu den nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - geltenden Orientierungswerten für Mischgebiete - 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht - werden durch die Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes ( Fensteranordnung für Schlafräume, Dämmwerte für Außenbau - teile nach DIN 4109 etc.) weiter reduziert.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß sich in einem vorbe- lasteten, zum Teil bereits bebauten Gebiet, wie dem vorliegenden, genannte Orientierungswerte nicht immer einhalten lassen (vgl. Ziffer 1.2 der DIN 18005), darüber hinaus genannte städtebau- liche Vorteile einer adäquaten Nutzung zentraler und verkehrs- günstiger Grundstücke die Nachteile einer höheren Lärmbelastung überwiegen, können damit die Forderungen des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchG) ins- gesamt als ausreichend berücksichtigt angesehen werden.

Den vorgenannten Ausführungen liegt ein Lärmgutachten des Ing.-Büros Gosch/Schreyer und Partner zugrunde, das in Arbeits- gemeinschaft mit dem Leiter der Schallmess- und Güteprüfstelle für Bauakustik an der Fachhochschule Lübeck, Herrn Professor Dr. Gober, im März 1988 erstellt und im Mai 1989 ergänzt wurde und im Bauamt der Stadt Bad Oldesloe, Sachbereich Planung, jederzeit eingesehen werden kann.

## 6. Erschließung

Bedingt durch die Änderungen in der Verkehrsführung der B 208 lt. Planfeststellungsbeschuß vom 28. 4. 1983, insbesondere durch die Fahrbahnabsenkung im Bereich des Tunnelbauwerkes und durch Schließung der ehemaligen Straßenkreuzung der Klaus- Groth-Straße/Berliner Ring, kann das Plangebiet nur noch von Norden her über die neue Klaus-Groth-Straße und die Erschließungs- stichstraßen A und B erreicht werden.

Während über die Stichstraße A (Gretje-Dwenger-Weg) primär die bis zu 6m höher gelegenen Grundstücke an der ehemaligen Bahnhof- straße (jetzt Gretje-Dwenger-Weg 2-10) erschlossen werden, erfolgt die Haupteerschließung der Neubauflächen über die Stichstraße B, die auf dem stillgelegten Abschnitt der Klaus-Groth-Straße erst- malig herzustellen ist. Der Ausbau erfolgt weitgehend ebenfalls gemäß Planfeststellungsbeschuß vom 28. 4. 1983.

Die Höhenlage, insbesondere der nordöstlichen Neubauflächen, bedingt eine technisch wie wirtschaftlich aufwendige Indivi- dualerschließung, insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit Garagen in die vorhandenen Böschungskörper hineinzubauen. Diesem Nachteil (betroffen sind ca. fünf Grundstücke) steht die Notwendigkeit gegenüber, daß ohnehin mit Lärm stark be- lastete Gebiet von zusätzlichen Immissionen freizuhalten. Eine zentrale Erschließung der Neubauflächen über den Block- innenbereich mit Zufahrt über das Grundstück Gretje-Dwenger-Weg 10 kann deshalb nicht zugelassen werden.

## 7. Stell- und Parkplätze

Sämtliche privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Nachweis notwendiger öffentlicher Parkplätze kann für die vorhandene und geplante Bebauung vollständig auf den verfügbaren Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches geführt werden.

Voraussichtlicher Stellplatzbedarf (Mischgebiet): ca. 70 Stellpl.

voraussichtlicher Parkplatzbedarf

(nur Mischgebiet):

70/3 = ca. 24 Parkpl.

Nachweis im Bereich der Klaus-Groth-Straße 12 Parkpl.

Nachweis im Bereich des Gretje-Dwenger-Weges 16 Parkpl.

---

28 Parkpl.

Darüber hinaus stehen Flächen für weitere Parkplätze nicht zur Verfügung; insbesondere im Bereich des Gretje-Dwenger-Weges sind die künftige Nutzung des ehemaligen Stellwerkes einschließlich der Außenanlagen für Ausstellungszwecke und Belange des Bahnbetriebs zu berücksichtigen.

## 8. Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Das Baugebiet ist weitgehend mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen erschlossen.

Soweit noch nicht vorhanden, werden Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für die Wasser-, Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung im Zuge der Straßenneubaumaßnahmen verlegt. Regen- und Schmutzwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk zugeführt.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung.

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

Die vorgenannten 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.

10. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und nach 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 am 25. 12. 1975 vorläufig und am 30. 1. 1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan sowie in Teilen aus dem in 1988 für den Bahnhofsbereich fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt.

12. Technische Grundlagen

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

13. Überschlägige Kostenermittlung

1. <u>Straßenbau</u>	ca. 122.500,-- DM
2. <u>Regenwasser</u>	ca. 49.000,-- DM
3. <u>Schmutzwasser</u>	ca. 52.500,-- DM
4. <u>Strom</u>	ca. 10.000,-- DM
5. <u>Gas</u>	ca. 25.000,-- DM
6. <u>Wasser</u>	ca. 37.000,-- DM
7. <u>Parkplatz an der Klaus-Groth-Straße</u>	ca. 51.000,-- DM
8. <u>Parkplätze am Gretje-Dwenger-Weg</u>	ca. 63.500,-- DM

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 07. MAI 1990 .....

STADT BAD OLDESLOE  
Der Magistrat

  
( Gudat )

Bürgermeister

