

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Bad Oldesloe
Gebiet: Südlich der Grabauer Straße und westlich des Timm-Kröger-
Weges und der Fritz-Reuter-Straße

1. Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Bad Oldesloe.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Norden südlich der Grabauer Straße, im Osten östlich des bestehenden Wanderweges, der von der Grabauer Straße zur Hamburger Straße führt und gegenwärtig auf den Flurstücken 43/3, 61/44, 71/93, 46/3, 71/83 und 71/17 liegt, im Süden teilweise über die Flurstücke 53/10 und 123/52 sowie teilweise an der südlichen Grenze des Flurstückes 46/2 und im Westen an den westlichen Grenzen der Flurstücke 45, 43/4, 43/5 und 73/5.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nachdem die Stadt Bad Oldesloe bereits 1985 im Osten der Stadt den Bebauungsplan Nr. 71 aus Gründen einer notwendigen Siedlungserweiterung aufgestellt hatte und dieser dann 1989 aus ökologischen Gründen aufgehoben wurde, wird nunmehr als Ersatz die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 erforderlich.

Die Notwendigkeit der Siedlungserweiterung wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 erläutert und in einem nachfolgenden Stadtentwicklungsgutachten des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt aus dem Jahre 1987 bestätigt. Auch von der Landesplanungsbehörde ist immer wieder die Verpflichtung der Stadt, als Mittelzentrum ausreichendes Bauland bereitzustellen, betont worden.

Unterschiedliche Auffassungen gibt es nur über den Umfang des neu auszuweisenden Baulandes. Das Institut Wohnen und Umwelt hält einen Wohnungsbedarf von ca. 1.000 Wohnungseinheiten (73 WE/Jahr) auf einem Nettobauland von 38 ha bis zum Jahr 2000 für wahrscheinlich, empfiehlt aber, zur Vermeidung von Fehlinvestitionen von einem Bedarf von 645 WE (46 WE/Jahr) auf einem Nettobauland von 24 ha auszugehen. Die Landesplanungsbehörde sieht dagegen einen Bedarf von 1.200 neuen Wohnungen auf einem Nettobauland von ca. 50 ha oder einem Bruttobauland von 65 bis 70 ha.

Nach eigener Erfahrung aus den Beobachtungen der Baugenehmigungen der letzten Jahre kann mit einer Wohnbauentwicklung von 40 WE pro Jahr gerechnet werden. Unter Berücksichtigung noch anderer freier Baugebiete (Im Hölk/Poggenbreeden, Stoltenrieden, Ratzeburger Straße) und anderer vereinzelter Baugrundstücke im Stadtgebiet muß der tatsächliche zusätzliche Baulandbedarf noch weiter zurückgesteckt werden.

Die Stadt Bad Oldesloe wird sich deshalb in ihrer Baulandausweisung nicht auf unbestimmte Prognosen verlassen, sondern in dem zweistufigen Bauleitsystem so flexibel bleiben, daß alle Schwankungen der Wohnungswünsche hinsichtlich Art und Quantität schnell erkannt und kurzfristig umgesetzt werden können.

In der zeitlich parallel aufzustellenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Bruttobaulandfläche von ca. 34,5 ha neu ausgewiesen. Dieses Flächenmaß wurde nicht bewußt gewählt, sondern ergibt sich mehr aus der topographischen Begrenzung. Ein erstes Teilgebiet von ca. 5,7 ha Bruttobauland und ca. 4 ha Nettobauland wird in dem hier zur Aufstellung anstehenden Bebauungsplan Nr. 77 verbindlich ausgewiesen. Für die übrigen Teilgebiete sind zu späteren Zeitpunkten weitere Bebauungspläne aufzustellen, die die dann geltenden Bedürfnisse und Erfordernisse besser berücksichtigen können als heute ein einziger langfristig vorgreifender Bebauungsplan. Auch die Durchsetzung des Bebauungsplanes wird noch zeitlich gegliedert. Seine Erschließung ist in mehreren Bauabschnitten über mehrere Jahre vorgesehen. Die genaue Abschnittsbegrenzung wird sich nach dem Grad des erkennbaren Bauinteresses und der erschließungstechnischen Erfordernisse richten. Für das Jahr 1990 ist die Fertigstellung des Unterbaues der A-Straße südlich der Grabauer Straße bis zum Grünstreifen vorgesehen.

3. Bestand

Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerland genutzt.

Außerhalb des Plangebietes liegt im Norden die landschaftlich und ökologisch wertvolle "Beerkuhle", in der früher Torf gestochen wurde. Östlich liegt das reine Wohngebiet der Fritz-Reuter-Straße und des Timm-Kröger-Weges mit Reihen- und Gartenhofhäusern. Im Süden schließt unterbrochen von einem möglichen künftigen Bauerweiterungsgebiet das Mischgebiet der Hamburger Straße an, das stark geprägt wird durch Betriebe der Kfz-Branche und einem Supermarkt. Im Westen liegen wiederum bis zum Gewerbegebiet West landwirtschaftliche Flächen.

4. Städtebauliche und naturräumliche Planungsvorgaben und -ziele

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Befähigung des Plangebietes wurde in Voruntersuchungen die Verträglichkeit der Siedlungsausweitung bezüglich der Belange des Naturschutzes, des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Stadtrandausbildung sowie die hydrogeologischen Verhältnisse geprüft. Hierzu wird auf die Gutachten der Landschaftsarchitekten Rüppel & Rüppel, Hamburg, aus dem Jahre 1986 sowie der Beratenden Geologen Dr. Pieleles und Dr. Gronemeyer, Kiel, aus dem Jahre 1989 verwiesen. Die Ausbildung der Grünzüge und die Anlage der Regenwasserrückhaltebecken basieren auf diesen Untersuchungen.

Zur Ausgestaltung der Grünzüge im Detail liegt ein Landschaftsplan wiederum von den Landschaftsarchitekten Rüppel & Rüppel aus dem Jahre 1989 vor. Insbesondere ist zu erwähnen, daß

der westlich der Baugebiete Fritz-Reuter-Straße/Timm-Kröger-Weg liegende in Nordsüdrichtung verlaufende Wanderweg verlegt und landschaftsgerecht in die neuen Grünflächen eingebettet werden soll. Die Grundstücke Fritz-Reuter-Straße Nr. 27 - 33 werden dabei von dem z. Z. in unzumutbarer Nähe verlaufenden Weg befreit. Diesen Grundstücken wird darüber hinaus eine 8 m tiefe Grundstückserweiterung zugestanden.

Zur Ableitung und Klärung des Oberflächenwassers sind zwei Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die Becken und Verbindungsgräben werden ständig Stauwasser halten und mit breiten, flachgeneigten und naturnah gestalteten Böschungen ausgebildet. Die Planzeichnung erscheint aufgrund dieser breiten Böschungen übedimensioniert.

Der städtebauliche Entwurf versucht, auf die Topographie des Geländes, einer leicht welligen späteiszeitlichen Grundmoränenlandschaft, einzugehen. Die Haupterschließungsstraße schneidet zunächst gezwungenermaßen die Höhenlinien senkrecht an, windet sich dann aber parallel zu den Höhenlinien um eine Kuppe herum. Die damit verbundenen Steigungen und Kurven kommen dem verkehrsplannerischen Ziel der Beruhigung entgegen und machen einen mittelfristig denkbaren Durchgangsverkehr von der Hamburger Straße zur Grabauer Straße unattraktiv.

Vorhandene Knicks werden in der Planung aufgenommen, durch Wanderwege geöffnet und durch Neuanpflanzungen in der Breite erweitert.

Das schwach ausgeprägte Relief wird durch die verdichtete zweigeschossige Bauweise auf der Kuppe betont. Auf dem höchsten Punkt ist ein multifunktionaler Platz geplant, der dem Parken, Aufenthalt, Spielen und Kommunizieren dienen und hierzu angemessen gestaltet und bepflanzt werden soll. Die verdichtete Mitte des Plangebietes wird erschlossen von öffentlichen Gehwegen. Damit wird ein Höchstmaß an Wohnruhe geschaffen. Die landschaftlich reizvollen Außenbereiche sollen durch Grünzungen und -schneisen in das Baugebiet gezogen werden.

Die Planung wird im wesentlichen durch den Versuch der landschaftschonenden, flächen- und energiesparenden Bauweise bestimmt. Dennoch wird auf weitergehende Festsetzungen bezüglich einer biologischen oder ökologischen Bauweise verzichtet, da ihnen entweder die gesetzlichen Grundlagen fehlen, wie für eine Regenwasserversickerung oder -verwertung, oder die Grenzen der Zumutbarkeit, wie für eine Dachbegrünung, überschritten werden. Lediglich Wintergärten bekommen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen eine Sonderstellung eingeräumt.

Das den flächen- und energiesparenden Zielen wenig gerecht werdende freistehende Einfamilienhaus bleibt dennoch nicht unberücksichtigt. Es entspricht den Wunschvorstellungen breiter Bevölkerungsschichten. Das Verhältnis der freistehenden- zu den Reihenhäusern beträgt etwa 1 : 1. Es ist aber auch denkbar, daß in den für Reihenhäuser vorgesehenen Baugebieten freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden und umgekehrt. Auch der Mietwohnungsbau soll ermöglicht werden. Sollte eine der Bebauungsformen aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden können, ist die Stadt zu vereinfachten Planänderungen bereit.

5. Verkehrsplanung

Das Baugebiet wird verkehrlich von der Grabauer Straße erschlossen. Die neue Erschließungsstraße "A" endet zunächst in einem Wendepunkt und kann von dort im Fall einer späteren Baugebietserweiterung an die Hamburger Straße angeschlossen werden. Diese zweite Anbindung an das überörtliche Straßennetz wird wichtig, wenn das große Baugebiet mit seinem Quellverkehr zu sehr die Wohngebiete Grabauer Straße und Theodor-Sturm-Straße belasten sollte.

Im Einmündungsbereich der "A-Straße" in die Grabauer Straße (L 226) ist nach dem Beispiel der Sehmsdorfer Ortsdurchfahrt zur Geschwindigkeitsreduzierung ein Baumtor vorgesehen. Auf Anregung des Ministers für Wirtschaft, Technik und Verkehr soll die Realisierung aber außerhalb der B-Planfestsetzungen auf der Grundlage einer detaillierten Entwurfsplanung erfolgen.

Die A-Straße selbst soll nach dem Trennsystem verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Bei einer Fahrbahnbreite von 4,5 m sind stellenweise Ausweitungen für den Lkw-Begegnungsverkehr vorgesehen. Um diese Ausweitungen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, werden in Verbindung dazu Parkstreifen angeordnet. Die Fahrbahn wird beidseitig von einem Grünstreifen begleitet, in dem auch die öffentlichen Parkplätze angeordnet werden. Auf eine planerische Festsetzung der Parkplätze und der Baumbeplantungen muß verzichtet werden, da diese im wesentlichen von den künftigen Grundstückszufahrten abhängig sind. Weitere Parkplätze sind darüber hinaus aus Gründen einer besseren Zuordnung im Mittelkreis der "C-Straße" vorgesehen. Aus Platzersparnisgründen ist an der A-Straße nur ein einseitiger 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen. Radverkehr findet auf der Fahrbahn statt. Für den Fall der späteren Anbindung an die Hamburger Straße soll die A-Straße auch von Bussen des öffentlichen Personennahverkehrs befahren werden können.

Müllstandplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Sie sind innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen möglich.

Die geplanten Reihen- bzw. Miethäuser erhalten Gemeinschaftsgaragenhöfe. Da die Zahl der Wohnungseinheiten nicht genau abgeschätzt werden kann und der tatsächliche Stellplatzbedarf nach heutigen Maßstäben deutlich über dem bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Verhältnis von 1 : 1 liegt, werden zusätzlich 10 Stellplätze auf ca. 42 WE für die Stadt festgesetzt. Diese Plätze können an Interessenten verkauft oder vermietet werden.

6. Immissionen

Bedeutende Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Lärmpegel von der L 226 und aus dem Mischgebiet der Hamburger Straße liegen im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005.

7. Baugrund

Im Planbereich wurde der Baugrund in einem Raster von 50/40 m und zusätzlich im Straßenverlauf sondiert. Der Baugrund kann insgesamt als bebauungsfähig bezeichnet werden, wenn auch stellenweise der nicht tragfähige Baugrund **bis zu einer Tiefe** von 3 bis 6 m reicht und Bodenaustausch oder sogenannte Brunnen Gründungen erforderlich werden. In die Sondierprofile kann im Bauamt eingesehen werden.

8. Infrastruktur

Im Baugebiet selbst sind keine infrastrukturellen Maßnahmen geplant. In den allgemeinen Wohngebieten an der A-Straße ist die Ansiedlung von Gaststätten, nichtstörenden Handwerksbetrieben, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Die Ansiedlung richtet sich nach den Gesetzen der freien Marktwirtschaft. Im benachbarten Baugebiet besteht ein großer Kinderspielplatz, an der Hamburger Straße ein Supermarkt (Nr. 134 bis 138), eine Gaststätte und Gewerbebetriebe. Bei evtl. Erweiterungen des Baugebietes sind Kinderspielplätze und ein Kindergarten vorgesehen.

9. Erschließung gemäß §§ 123 ff. BauGB

a) Straßenbautechnische Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 77 ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

- 1) die vorhandene und endgültig ausgebaute Grabauer Straße,
- 2) die neu anzulegenden Erschließungsstraßen A, B, C, D, E und die vom Mittelkreis der C-Straße mittelbar und unmittelbar abzweigenden, nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Gehwege) einschl. aller dieser Anlagen begleitenden Grünflächen,
- 3) die nach städtebaulichen Grundsätzen der Erschließung und Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen:
 - der in Ost-West-Richtung die A-Straße kreuzende Grünstreifen,
 - der Grünstreifen nördlich der Grundstücke Nr. 56 - 61,
 - der zwischen den Grundstücken Nr. 78 und 79 gelegene Grünzug.

Diese Verkehrs- und Grünanlagen sind beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB und bilden von ihrer Funktion her eine Einheit und werden daher zu einer Abrechnungseinheit zusammengefaßt.

b) sonstige Grünanlagen

Die das Baugebiet umschließenden Grünflächen haben überörtlichen Charakter und stellen keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB dar.

c) Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

In allen Straßen, die der Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dienen, sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Breitbandkabel vorgesehen. Das Regenwasser wird über Regenwasserrückhaltebecken den Vorflutern zugeführt.

10. Statistische Werte

57.000 m ²	(100 %)	Bruttobauland
40.610 m ²	(71,3%)	Nettobauland
davon 25.980 m ² für freistehende Einfam.häuser (ca. 40 WE)		
und 14.630 m ² für Reihenhäuser (ca. 43 WE)		
davon ca. 1.500 m ² für Garagen- u. Stellplätze		
8.800 m ²	(15,4%)	Erschließungsstraßen einschl. Grün- und Parkstreifen
1.030 m ²	(1,8%)	Wohnwege
3.640 m ²	(6,4%)	Grünflächen
2.920 m ²	(5,1%)	Regenwasserrückhaltebecken

Die das Baugebiet umschließenden überörtlichen Grünflächen sind unberücksichtigt geblieben.

11. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus der zeitlich parallellaufenden 16. Änderung des am 25. 12. 1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht Wohnbauflächen vor.

12. Technische Planunterlagen

Als Planunterlage diente ein vom Katasteramt gefertigter Lageplan. In einem daneben gefertigten zweiten Plan sind alle topographischen Elemente, wie Knicks, Tümpel, Höhen, Bewuchsgrenzen, Wege, Kanaldeckel usw. enthalten. Die wichtigsten topographischen Elemente wurden vom Bauamt in den Lageplan übertragen.

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle zur Bebauung benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt, so daß keine der nach dem BauGB vorgesehenen Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden. Eine Ausnahme bildet im südöstlichen Bereich die für die Verschwenkung des Wanderweges benötigte Fläche auf dem Flurstück 53/10. Aber auch hier sollen keinerlei Zwangsmittel angewandt werden.

14. 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 und Flächengrößen enthält. Alle Flächen mit Ausnahme des Flurstückes 53/10 im Südosten befinden sich im Eigentum der Stadt.

15. Überschlägige Kostenermittlung

1) Straßenbau einschl. Erschließungswege (ohne Grunderwerb)	1.535.000,-- DM
2) Regenwasser	675.000,-- DM
3) Regenwasserrückhaltebecken	400.000,-- DM
4) Wegebau	108.000,-- DM
5) Überörtliche Grünflächen	637.000,-- DM
6) Kreuzungsausbau	160.000,-- DM
7) Schmutzwasser	715.000,-- DM
10) Strom	
11) Gas	
12) Wasser	

Von der Stadt sind die Kosten gemäß § 129 BauGB von 1 zu 10 %, von 2 und 3 zu 50 % und 4 bis 6 zu 100 %

= 1.596.000,-- DM

zu tragen.

Zur Deckung der Kosten zu 7 wird ein Beitrag erhoben. Die Kosten zu 10 bis 12 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgedeckt.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 11. 12. 1989

STADT BAD OLDESLOE
Der Magistrat


(Gudat)
Bürgermeister



21. 12. 89