

**Stadt Bad Oldesloe Standortbeurteilung
Wohngebiet Claudiusstraße / Hebbelstraße B-Plan 107**



Vorbemerkung

In einem Vergleich möglicher Wohnbauflächen für die Stadt Bad Oldesloe wurden im Mai 2005 sieben Standortvarianten verglichen. Als Kriterien wurden landschaftsplanerische und städtebauliche Merkmale herangezogen.

Es handelte sich um folgende Standorte: Wolkenwehe, Kampstraße, Pölitzer Weg, Am Tegel, Steinfelder Redder, Rethwischhof, Am Sandkamp.

Im Ergebnis führte die damalige Abwägung zur Bauleitplanung des Wohngebietes „Steinfelder Redder“ mit ca. 250 Wohneinheiten.

Anlass der neuerlichen Betrachtung sind konkrete Entwicklungsvorstellungen für Wohnungsbau mit rund 85 Wohneinheiten. Dies macht es erforderlich, die bisher betrachteten Gebiete noch einmal miteinander in Vergleich zu setzen und abzuprüfen, inwieweit die damaligen Voraussetzungen (Flächenverfügbarkeit, Lärm, landschaftliche Restriktionen, Wohnwert, verkehrliche Anbindung) der Beurteilung noch gelten.

Baulandbedarf

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird der Wohnungsneubedarf bis zum Planungshorizont 2010 bzw. 2015 ermittelt und über diesen Zeitraum hinausgehend der Baulandbedarf durch Darstellung neuer Siedlungserweiterungsflächen im bisherigen Außenbereich nachgewiesen.

Der Bedarfsermittlung zugrundegelegt worden ist die letzte Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes und der Landesplanung Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1999/2000 (vgl. Erläuterungsbericht S. 35, Schreiben der Landesplanung vom 27.08.2002). Die Landesplanung empfiehlt dem Mittelzentrum Bad Oldesloe von einem jährlichen Wohnungsneubedarf von 67 Wohnungseinheiten auszugehen. Im Erläuterungsbericht wird dann weiter davon ausgegangen, dass zurückhaltend geschätzt 50 bis 60 % des Wohnungsneubedarfs in neuen Siedlungserweiterungsgebieten im bisherigen Außenbereich abgedeckt werden müssen und der Rest von 40 bis 50 % im Innenbereich realisiert werden kann.

Der Flächennutzungsplan stellt ohne die an dieser Stelle nicht mehr zu berücksichtigenden Baugebiete im Westen folgende Siedlungserweiterungsflächen in den bisherigen Außenbereichen dar:

Steinfelder Redder 250 WE

Kampstraße 60 WE (in der neueren Planung 85 WE)

Wolkenwehe Süd-Ost 11 WE

Östlich des Pölitzer Weges 24 WE

Rethwischhof 45 WE

Ziegeleiweg 20 WE

Am Stadion 6 WE

Gesamt 416 Wohnungseinheiten

Da die letzten Baugebiete im Westen so gut wie abgeschlossen sind bzw. bis zum Beginn der Besiedlung des nächsten Baugebietes "Steinfelder Redder" mit Ausnahme weniger Restgrundstücke abgeschlossen sein werden, ist die Bedarfsermittlung im Jahre 2007 mit Null zu beginnen.

Das in der Planung bereits weit vorangeschrittene Neubaugebiet "Steinfelder Redder" wird unter Zugrundelegung eines mit allen Unwägbarkeiten behafteten linearen Wohnraumbedarfs von 37 WE/Jahr (55 % von 67 WE) den Baulandbedarf von knapp 7 Jahren bis zum Jahre 2013 decken können. Alle anderen Baugebiete zusammengerechnet decken ergänzend den Bedarf von 4,5 Jahren bis zum Jahre 2017 über den angenommenen Planungshorizont.

Folglich wird im Erläuterungsbericht die Aussage getroffen, dass die im Flächennutzungsplan im Außenbereich für den Wohnungsbau bereit gestellten Flächen den kalkulierten Einwohnerzuwachs abdecken können. Es wird daher entscheidend darauf ankommen, in der verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen Baulandbedarf für die jeweiligen Wohnformen zu

erkennen und verantwortungsbewusst neue Baugebiete zum richtigen Zeitpunkt zu erschließen.

Es wird in der politischen Verantwortung liegen, ob neben einem relativ großen Neubaugebiet noch ein weiteres Baugebiet zur Erschließung angeboten werden soll. Ein zweites Baugebiet begünstigt Grundstücksuchende, die aus persönlichen Gründen das eine Stadtgebiet dem anderen vorziehen, es benachteiligt die Erstbewohner eines Neubaugebietes, die infolge der länger währenden Besiedlung auch über einen längeren Zeitraum mit den typischen Beeinträchtigungen leben müssen. Auch die Auswirkungen auf die örtlich bestehende und geplante Infrastruktur sind zu beachten.

Soziale Infrastruktur

Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Steinfelder Redder mit ca. 250 Wohnungseinheiten ist festgestellt worden, dass infolge der erwarteten Einwohnerzuwächse nicht mit Folgemaßnahmen für neue oder die Erweiterung von Anlagen für den Gemeinbedarf gerechnet werden muss. Die gleiche Beurteilung gilt auch für die Erschließung eines weiteren Baugebietes mit einem begrenzten und zur Vermeidung von Bedarfsspitzen auf mehrere Jahre verteilten Einwohnerzuwachs. Eine genaue Beurteilung wird abzugeben sein, wenn erste Erfahrungen aus der Besiedlung des Baugebietes Steinfelder Redder vorliegen.

Schulraumversorgung

Die Erfahrungen aus zurückliegenden Wohnbebauungen haben gezeigt, dass vorrangig von einem ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kindergarten- bzw. Grundschulalter ausgegangen werden muss. Die Schülerzahlen im Grundschulbereich haben sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

Schuljahr 2000/01 = 1.610 Schüler-/innen (Höchststand)

Schuljahr 2005/06 = 1.560 Schüler-/innen

Schuljahr 2006/07 = 1.480 Schüler-/innen

Nach aktueller Auswertung der Meldedatei sind gegenwärtig für das

Schuljahr 2007/08 = 1.440 Schüler-/innen und für das

Schuljahr 2008/09 = 1.340 Schüler-/innen zu erwarten.

Bereits im Schuljahr 2000/01 bestand an den Oldesloer Grundschulen keine Unterversorgung an Schulraum. Im Sommer 2001 ist die zweizügige Grundschule West mit zusätzlichem Schulraum in Betrieb gegangen. Zwischen dem Höchststand im Schuljahr 2000/01 und der zu erwartenden Schülerzahl im Schuljahr 2008/09 besteht insofern eine Raumreserve für rund 270 Schüler-/innen. Diese Reserve ist ausreichend, das Baugebiet Steinfelder Redder und andere zu versorgen. Ein Erfordernis, zusätzlichen Schulraum zu schaffen, besteht nicht. Eine gleichmäßige Auslastung der vier vorhandenen Grundschulen ist zu gegebener Zeit im Rahmen der schulgesetzlichen Möglichkeiten festzulegen.

Es ist nachvollziehbar, dass die Grundschulen aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen bereits jetzt sukzessive eine sinnvolle Umnutzung vorhandener Räume vornehmen. Der Schulträger muss jedoch Vorkehrungen treffen, dass im Bedarfsfall Umnutzungen wieder zurückgenommen werden, um in den Schuljahren ab 2007/08 die erforderliche Schulraumversorgung sicherstellen zu können. Jede Umnutzung von Schulraum sollte demnach bis auf weiteres nur mit befristeter Zustimmung der Schulträgers erfolgen.

Die Auswirkungen auf die weiterführenden Schulen erfolgen zeitversetzt und werden nach gegenwärtiger Einschätzung ebenfalls keinen zusätzlichen Raumbedarf auslösen.

Allerdings ist auszuführen, dass aufgrund der am 01.02.2007 in Kraft tretenden Änderung des Schulgesetzes sich die Schullandschaft in den kommenden Jahren ohnehin nachhaltig verändern wird. Die Änderungen des Schulgesetzes betreffen das Wahlrecht der Eltern bei der Auswahl der Grundschule, die Zusammenführung von Haupt- und Realschulen zu Regionalschulen, die Umwandlung von Gesamtschulen zu Gemeinschaftsschulen, die Möglichkeit das Abitur nach der 12. Klasse abzulegen, den weiteren Ausbau des Ganztagsangebotes, die Straffung der Schulträgerlandschaft und Bestrebungen zu überregionalen Schulentwicklungsplanungen.

Kindertagesstättenversorgung

Die Versorgung des Stadtbereiches Hölk/Poggenbreden mit Kindertageseinrichtungen ist nicht optimal. Die kirchliche Kindertagesstätte Ehmkenberg ist ausgelastet. Bei der Kindergruppe Luftballon (Lübecker Straße) und dem Stoppelhopser e.V. (Im Hölk) handelt es sich um kleine Einrichtungen von Elternvereinen.

Insbesondere die Einrichtung Stoppelhopser ist im Gebäude Hölk 2 unzureichend untergebracht. Es besteht verwaltungsseitig die Vorstellung, die eingruppige Einrichtung dort aufzulösen und in einem Neubaugebiet einen zweigruppigen Kindergarten neu zu errichten. Die genauen Bedarfe müssen noch näher beleuchtet werden. Es wird empfohlen, in einem Neubaugebiet vorsorglich die erforderliche Fläche vorzuhalten.

Betrachtung der Standortalternativen

Wolkenwehe

Die landschaftsplanerische und städtebauliche Beurteilungsgrundlage ist hier zum Stand Mai 2005 unverändert. Es ist darauf hinzuweisen, dass Wolkenwehe als zentrumsferner Standort ohne Infrastruktur nicht bevorzugt entwickelt werden sollte. Der eigenständige dörflich geprägte Siedlungskörper im ländlichen Gebiet sollte erhalten und weiter erkennbar bleiben. Dies entspricht den landesplanerischen Grundsätzen.

Pölitzer Weg

Auch hier bleibt die fachliche Beurteilung unverändert. Es war als gut zu entwickelndes Gebiet bewertet worden, besitzt aber nur ein Entwicklungspotential von 20 Wohneinheiten.

Am Tegel

Hier ist die Entwicklung eines Wohnstandortes durch die fehlende Flächenverfügbarkeit für die Erschließung und Anbindung des Gebietes nicht möglich. Die Flächeneigentümer der dafür nötigen Grundstücke sind nicht verkaufsbereit.

Steinfelder Redder

Der Bebauungsplan Nr. 71 befindet sich im Verfahren. Es wird angestrebt, dass bis zum November Stand nach § 33 Baugesetzbuch erreicht ist, so dass nach den ersten Erschließungsmaßnahmen ab Herbst 2007 Grundstücke zur Verfügung stehen.

Rethwischhof

Hier haben die verkehrlichen Ausbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem östlich gegenüberliegenden Gewerbegebiet zu einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung geführt. Der Flächeneigentümer, der in der bisher vorliegenden Studie betrachteten Flächen, ist jedoch unter Einschränkung erst ab 2013, wahrscheinlich erst ab 2023 an einer baulichen Verwertung interessiert. Lediglich eine straßenbegleitende Bebauung östlich der alten Ratzeburger Landstraße ist in Begleitung mit Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Aufforstung als Ausgleichsmaßnahmen) möglich. Hier wären ca. 7 Grundstücke zu entwickeln.

Am Sandkamp

Beurteilung ist unverändert. Vor allem die Lage innerhalb einer bestehenden gewerblichen Nutzung führt zu einem reduzierten Wohnwert. Es wären hier ca. 90 Wohneinheiten möglich. Auf die raumordnerische Beurteilung wird aufmerksam gemacht.

Claudius / Hebbelstraße

Dieser Standort ist teilweise mit dem seinerzeit untersuchten Standort Kampstraße identisch.

Zum Zeitpunkt der Variantenuntersuchung führte, die aufgrund der zersplitterten Eigentumsverhältnisse, nicht zu bewältigenden Altlastenproblematik zu einer Abwertung des Gebietes.

Heute befinden sich die Grundstücke in der Hand eines einzigen Entwicklers, der eine Sanierung im Falle einer Bebauung sicherstellen kann. Die Altlast stellt im derzeitigen Zustand keine Gefahr für das Grundwasser dar. Sie kann jedoch nicht genutzt werden. Zur Zeit findet hier eine natürliche Entwicklung (Sukzession) über Hochstaudenfluren und Gebüsche zu einem künftigen Waldstandort statt. Teilweise handelt es sich um geschützte Biotope.

Für die Neubetrachtung liegen aktuelle Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung und der Lärmproblematik vor. Die Gutachten kommen grundsätzlich zu folgendem Ergebnis: Die Erschließung ist über vorhandene Straßen möglich (Claudiusstraße, Hebbelstraße, Kampstraße) und die Lärmproblematik ist zu bewältigen (s. Anlage).

Städtebauliche Beurteilung

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht vor, das Gebiet über die Hebbelstraße und die Claudiusstraße anzubinden. Obgleich auch das Verkehrsgutachten dies als technisch abwickelbar einschätzt (der Ausbaustandard der betroffenen Straßen ermöglicht die Erschließung ohne Straßenausbau), bestehen aus städtebaulicher Sicht Vorbehalte gegen diese Lösung. Das Wohngebiet, das sich im Bereich der Hebbelstraße entwickelt hat, stellt sich zur Zeit als homogenes Wohngebiet bezüglich der Geschossigkeit und Freiflächen dar. Die jetzt vorhandene verkehrsberuhigte Situation (Spielstraße mit angrenzendem Spielplatz und Quartierstreff), würde den Wohnwert erheblich mindern. Trotzdem ist das Gebiet auch über die Kampstraße und die Claudiusstraße anzubinden. Die Kampstraße stellt sich zur Zeit als städtebaulicher Missstand dar (Adressbildung), erste Ansätze einer Aufwertung der Bausubstanz sind jedoch erkennbar. Es sollte darauf geachtet werden, dass der Gewerbeverkehr nicht über die Wohngebiete geführt wird.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu ZOB und DB-Station. Die Autobahn ist über die Industriestraße erreichbar.

Laut vorliegendem Gutachten ist die geplante Wohnbebauung realisierbar. Es sind jedoch sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen über das gesamte Plangebiet zu treffen. Gegenüber der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand von 6m Höhe zu errichten. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ermöglichen ein Erfüllen der vorgegebenen Werte. Für die Entwicklung eines neuen gesunden Wohnstandortes sind jedoch auch andere als technisch erreichbare Werte wünschenswert. Die Lärmproblematik betrifft im vorliegenden Falle das gesamte Planungsgebiet und erfordert überall besondere Vorkehrungen für die Anordnung von Räumen und schallgedämmte Lüftungen, was den Wohnwert und die Qualität auch der privaten Freiräume erheblich mindert.

Ein weiteres Problem stellen die zulässigen Emissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dar. Entweder ist die Neubebauung abzurücken oder es ist eine Nutzungsänderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet erforderlich. Bei Verzicht auf Bauflächen durch das Abrücken von Emissionsquellen, verringert sich die angestrebte Zahl der Wohneinheiten.

Landschaftsplanerische Beurteilung

Landschaftsplan und FNP der Stadt Bad Oldesloe sowie der Regionalplan geben im Süden der Fläche ein Bebauungsgrenze vor. Darüber geht die jetzt geplante Bebauung nicht hinaus. Ein Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Maßnahmenfläche (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vorgesehen. Dies müsste geändert werden.

Das Gelände fällt nach Süden zu einer kleinen anmoorigen Senke hin ab. Hier haben sich Feuchtgehölze angesiedelt (evtl. befand sich hier ehemals ein Kleingewässer, das jetzt weitgehend verlandet ist (§ 15 a LNatSchG). Der gesamte Bereich der langjährigen Brachen, die außerhalb der bereits im FNP und LP ausgewiesenen Bauflächen geschützte Biotope sind, dürfte durch seinen Blüten- und Fruchtreichtum als Lebensraum für Kleinlebewesen und als Nahrungsraum für Vögel von Bedeutung sein. Die Benachbarung zum Feuchtbiotop stärkt diese Funktion. Der Feuchtlebensraum wird als nicht bebaubar eingestuft. Die geplante Bebauung reicht in Bereiche geschützter Biotope hinein, nicht aber in den zentralen Feuchtbe-

reich. Die trockenen bis frischen Brachen werden als ersetzbare Lebensräume eingestuft. Problematischer erscheint die Nutzung der vorhandenen Niederung für ein Rückhaltebecken sowie die Überbauung eines Kleingewässers und eines offenen Grabens im Süden der geplanten Bebauung. Zum Knick an der östlichen Grundstücksgrenze sollte ein Pufferstreifen eingehalten werden.

Die aus landschaftsplanerischer Sicht unproblematisch zu bebauenden Flächen liegen im Bereich der bereits im gültigen FNP und LP ausgewiesenen Wohnbaufläche im Osten sowie im Bereich der Tennisplätze. Der städtebauliche Entwurf geht vor allem im Südwesten etwas über die vorhandene Flächenausweisung hinaus.

Die Landschaft ist durch die Zerschneidung der Bahnlinie und die z.T. aufgelassenen Gewerbebauten vorbelastet. Das Gebiet ist durch Freizeitwege nicht erschlossen und zur Zeit wegen der Altlasten nicht nutzbar. Vom „Pölitzer Weg“ aus ist die Fläche nicht einsehbar. Die Grenze zum vorhandenen bebauten Bereich im Osten bildet ein dichter Knick/Feldhecke. Es ergibt sich deshalb eine geringe Bedeutung für die Erholung. Ein Konflikt bezüglich der Erholungsnutzung ergibt sich deshalb nicht.

Fazit

Die Betrachtung zeigt, dass sich die Einschätzungen der Flächeneignung mit Ausnahme des Gebietes Claudiusstraße/Hebbelstraße (ehemals Kampstraße) nicht verändert haben. Die Änderung ergibt sich durch den von den Investoren vorgelegten städtebaulichen Entwurf und die damit verbundenen größeren Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine weitere Änderung betrifft die Flächennutzung und die zu entwickelnden Wohneinheiten im Bereich Rethwischhof. Und zwar verringert sich hier die mögliche Anzahl der Wohneinheiten von 36 auf 7 Grundstücke. Zudem ist mit der Verfügbarkeit der Flächen wahrscheinlich erst 2023 zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des zur Zeit ermittelten Wohnbaulandbedarfs ist streng genommen vor 2017 keine weitere Wohnbaulandentwicklung erforderlich. Die Stadt Bad Oldesloe erarbeitet derzeit ein integriertes Stadtentwicklungskonzept mit einer detaillierten und aktualisierten Wohnraumbedarfsanalyse. Hier bleibt es abzuwarten, ob sich dadurch neue Erkenntnisse ergeben.

Unter folgender Voraussetzung halten wir den B – Plan 107 für entwickelbar:

- Der Eingriff in Natur und Landschaft ist minderbar durch eine Veränderung des Flächenzuschnitts und den Verzicht auf eine Beeinträchtigung des Kleingewässers.
- Die Erschliessung sollte nicht über die Hebbelstraße, sondern über die Kampstraße erfolgen. Dazu ist aber eine Aufwertung des Wohnumfeldes erforderlich.
- Die gesamte Fläche ist durch die Emissionen der Bahnstrecke betroffen. Zur Erreichung eines gesunden Wohnumfeldes sind umfangreiche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Lagegunst und die Nähe zum ZOB und dem Bahnhof macht den Standort für Pendler nach Hamburg und Lübeck sehr interessant.

Unter Umständen ist hierfür auch eine neue/andere Zielgruppe, z.B. im Vergleich zum Wohnstandort Steinfelder Redder bzw. West 5, zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund müsste das städtebauliche Programm überprüft werden.

Von allen betrachteten Standorten ist deshalb die Claudiusstraße/Hebbelstraße als der als Nächstes zu entwickelnde Standort in Erwägung zu ziehen.

Lübeck, der 05.10.2006
petersen pörksen partner Trüper Gondesen Partner