

# **Begründung der Stadt Bad Oldesloe**

## **zum Bebauungsplan Nr. 37 - 2. Neufassung**

und zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 37 (Erstfassung) und Nr. 37 - (1.) Neufassung

**Gebiet:** Sandkamp Nr. 1 – 5 (ungerade Nummern) und 2 - 16 (gerade Nummern), Rögen, Hamburger Straße Nr. 209 - 239 + 243 (ungerade Nummern) und Blumendorf Nr. 8 – 10 (fortlaufend)

### **Ziel und Zweck der Begründung**

In der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sollen die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt werden. Während der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen ist, was festgesetzt wurde, soll aus der Begründung hervorgehen, warum es festgesetzt wurde.

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und sonstige von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Planinhalt und Festsetzungen
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 5.3 Grünflächen
  - 5.4 Lärmbelastung und Schallschutz
  - 5.5 Gestalterische Festsetzungen
6. Erhaltenswerte Gebäude
7. Altlasten
8. Nachrichtliche Übernahmen (Biotope)
9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
10. Umweltverträglichkeitsprüfung
11. Flächenbilanzen
12. Plangrundlage
13. Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 37(Erstfassung) und 37 - (1.)Neufassung
14. Kosten

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Anlass zur Aufstellung der zweiten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37 sind die veränderten Zielvorstellung zur Entwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie in der Stadt Bad Oldesloe sowie die Sicherung der verkehrlichen Anbindung der ehemaligen Landarbeitersiedlung an die Bundesstraße 75 über die Erschließungsstraße Rögen (vgl. Ziffer 5.1)

Im Westen ist die besagte ehemalige Landarbeitersiedlung in den Geltungsbereich einbezogen worden, um sich hier wild entwickelnde Nutzungen zu ordnen.

Eine dringendes Planerfordernis besteht außerdem aus formaljuristischen Gründen, da die Vorgängerpläne Nr. 37 (Erstfassung) und 37 – (1.) Neufassung mit „Ausfertigungsfehler“ behaftet sind, das heißt, die öffentliche Bekanntmachung und Unterzeichnung der Pläne erfolgten jeweils an einem Tag. Die Pläne sind somit laut höchstrichterlicher Rechtsprechung unwirksam. Die prinzipielle Heilungsmöglichkeit durch Wiedereintritt in das alte Planverfahren zum Zeitpunkt des Verfahrensfehlers scheidet aus, da damit inhaltlich nicht die gewünschten Plankorrekturen vollzogen werden können.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 – 2. Neufassung liegt im Westen der Stadt Bad Oldesloe, teilweise nördlich der Bundesstraße 75 mit der Straße „Rögen“ und teilweise südlich der B 75 mit der Straße „Sandkamp“. In Verlängerung dieser Straße ist das Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 79 erweitert worden. Im Süden werden beide Bebauungspläne von dem Industriegleis begrenzt, daran anschließend befindet sich die Beste-Niederung.

### **2.2 Beschreibung des Gebiets**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 37 - 2. Neufassung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 37 (1.)Neufassung übernommen und im Westen um einen Teilbereich des Ortsteiles Blumendorf ergänzt. Der ursprüngliche Planbereich besteht ausschließlich aus Gewerbeflächen, die sukzessive in den letzten 30 Jahren bebaut wurden. Lediglich wenige, von ansässigen Firmen zurückgehaltene Reserveflächen stehen noch zur Bebauung frei. Bei dem ergänzten Bereich im Westen handelt es sich um eine ehemalige Splittersiedlung im Außenbereich, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur gewerblichen Neubebauung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB hinein zu wachsen drohte. Die Bebauung im Gewerbegebiet besteht größtenteils aus zweigeschossigen Verwaltungsgebäuden und größeren Produktions- und Lagerhallen. Als „Gewerbebrache“ stellt sich zur Zeit das ehemalige Hotel „Intermar“ am Sandkamp dar, für das es gilt, neue Nutzungen zu finden.

### **3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und sonstige von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planungen.**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Bad Oldesloe stellt zur Zeit für das gesamte Stadtgebiet einen neuen Flächennutzungsplan auf. Der zur Zeit geltende wie auch der neue Flächennutzungsplanentwurf stellen in den Grundzügen die gleichen bauleitplanerischen Ziele dar wie der Bebauungsplanentwurf. Der Ergänzungsbereich im Westen ist erstmalig in der 5. öffentlichen Auslegung des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz kann von der Aufstellung eines Grünordnungs- oder Landschaftsplanes abgesehen werden, wenn nicht erstmalig in Natur und Landschaft eingegriffen wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat am 25.03.1996 die Klimaleitsätze beschlossen. In verschiedenen Gebieten kommunaler Aufgabenbereiche, u.a. in der Bauleitplanung, sollen durch gezielte Maßnahmen die Kohlendioxid-Emissionen reduziert werden. Die für den Aufgabenbereich der Bauleitplanung aufgezeigten Leitsätze sind in dem bereits überwiegend bebauten Planbereich des B 37 2.N nicht anwendbar oder können planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe sollen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 - 2. Neufassung mit dem Ziel ausgeschlossen werden, die zentralen Versorgungsfunktionen der Innenstadt zu schützen.

Dem zentralen Ziel der Stadtentwicklung, die Innenstadt Bad Oldesloes in ihrer Entwicklung zu einem lebendigen, attraktiven Zentrum zu stärken, laufen Ansiedlungen und Ansiedlungsgesuche von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und von Gastronomiebetrieben in Gewerbegebieten zuwider. Es entsteht die Gefahr der Bildung und Verfestigung zur Innenstadt in Konkurrenz stehender Standorte, die der Attraktivität der Innenstadt abträglich sind. Infolge der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten kann es durch Kaufkraftabzug aus den Innenstädten zu einer Gefährdung dort bestehender Einzelhandelseinrichtungen kommen, die flächendeckende Versorgung des Nahbereichs mit Gütern des täglichen und langfristigen Bedarfs geschwächt und der Mittelpunkt des kulturellen und sozialen Lebens der Stadt kann veröden.

Aus diesem Grunde werden Warensortimente mit nicht innenstadtrelevantem Charakter festgesetzt, die ausschließlich verkauft werden dürfen. Jeweils hinter einem Spiegelstrich zusammen gefasste Sortimente sind als ein Hauptsortiment zu verstehen. Zu den Hauptsortimenten dürfen Randsortimente nur soweit angeboten werden, wie sie einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und

hinsichtlich des Angebotsumfangs diesen deutlich untergeordnet sind (vgl. Urteil OVG NRW vom 22. Juni 1998 – 7 a D 108/96.NE).

Die Liste der Sortimente orientiert sich an einem ehemaligen Leitlinienbeschluss durch den Planungs- und Verkehrsausschuss zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bad Oldesloe. Der Beschluss basiert auf den Empfehlungen aus einem Einzelhandelsgutachten, in dem festgestellt wird, dass das Mittelzentrum Bad Oldesloe in der Einkaufsorientierung der Verbraucher eine hohe Abnahme erfahren und in seiner Versorgungsfunktion in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat. Hiervon haben die autoorientierten Standorte in Lübeck und Hamburg profitiert. Die Gutachter kommen deshalb zu der Schlussfolgerung, dass der Standort der Stadt und ihre Funktion als Mittelzentrum insgesamt gesichert werden muss

Nach einer von dem Gutachter empfohlenen bipolaren Entwicklung der Einzelhandelsstandorte soll dabei die Innenstadt den einen und das Gewerbe / Sondergebiet Südost den anderen Pol darstellen. Die Innenstadt soll weiterhin den wichtigsten Einzelhandelsstandort durch Konzentration des gehobenen und höherwertigen Bedarfs in überwiegend kleineren Betriebseinheiten unter Einbindung eines Mindestmaßes an sogkräftigen Anker-, Magnet- und Filialbetrieben bilden und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost durch Entwicklung eines Fachmarktzentrums als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe stärken.

Maßgeblicher Ansatz dieser Überlegungen ist, Kunden und Kaufkraft an die örtlichen Anbieter, an den örtlichen Markt zu binden und Kaufkraftabfluss nach außen zu verhindern. Besondere Bedeutung wird daher dem sogenannten Destinations-effekt beigemessen, nämlich die Fähigkeit einer Stadt, in der Einschätzung der Verbraucher als leistungsfähiger, geschlossener Standort des Einkaufens und Verweilens wahrgenommen zu werden.

Das Gewerbegebiet Süd-Ost ist von dem Gutachter als zweiter Pol für ein Fachmarktzentrum neben der Innenstadt empfohlen worden, weil hier bereits mittel- und großflächige Einzelhandelsgeschäfte existieren. Andere Standorte – so auch ausdrücklich das Gewerbegebiet West – sollen von weiteren Einzelhandelsentwicklungen, soweit sie nicht der Nahversorgung dienen, ausgeschlossen werden.

Abweichend von den im Leitlinienbeschluss erwähnten, nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet für das Gewerbegebiet West auch Möbel ausgeschlossen worden. Auch dieses Sortiment soll zur Unterstützung des Destinations-effektes im Sonder/Gewerbegebiet Südost angeboten werden.

Gastronomiebetriebe sind im städtebaulichen Sinne den Einzelhandelsbetrieben gleichzusetzen, wenn sie ihrer Größe nach über den Anforderungen einer Nahversorgung hinausgehen. Andererseits ist es durchaus wünschenswert, wenn zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen und dieses Gebiet besuchenden Bevölkerung ein gastronomisches Angebot bereitgehalten wird. Ein (bereits vorhandener) Gastronomiebetrieb mit nicht mehr als 200 qm Geschossfläche dürfte diesen Ansprüchen genügen.

Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ebenfalls zum Schutz der multifunktionalen Innenstadt ausgeschlossen. Die Innenstadt hat nicht nur die Aufgabe eines Versorgungszentrums zu übernehmen. Sie hat auch Arbeitsplätze und Wohnraum anzubieten. Gerade die Erschließung der subventionierten Gewerbeflächen hat jedoch dazu geführt, dass auch nichtstörende Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen die Innenstadt mit ihren relativ hohen Pachtzinsen und Grundstückspreisen verlassen bzw. sich direkt in den Gewerbegebieten niedergelassen haben. Damit wird die ursprüngliche, in der Charta von Athen verankerten Idee - empfindliche Nutzungen wie das Wohnen und störende Nutzungen voneinander zu trennen - ad absurdum geführt. Diese Idee führte später zu den allorts üblichen Ausweisungen von Gewerbegebieten an den Stadträndern. Doch dort werden wieder störende und nichtstörende Nutzungen zusammengeführt. Die Trennung von Wohn- und nichtstörenden Arbeitsstätten führt zu einer unerwünschten Mobilitätszunahme. Geeignete Flächen für die genannten Anlagen bleiben dagegen in der Innenstadt auf lange Zeit unbelegt und laufen den umfassenden Bemühungen zuwider, die Innenstadt als einen multifunktionalen Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Beherbergungsbetriebe werden ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen, da diese funktional der Innenstadt zuzuordnende und dem Wohnen verwandte Nutzungsart sich schlecht in das abgesetzte Gewerbegebiet integrieren lässt.

Für das Grundstück Sandkamp Nr. 12 bleibt dagegen der § 6 der Baunutzungsverordnung unverändert (Ausnahme: Einzelhandel) das Kriterium der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, um für das auf diesem Grundstück seit Jahren brach liegende ehemalige Hotel „Intermar“ vielschichtige neue Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten. Die üblichen Kriterien, die an die Gesundheitsvorsorge, nachbarschaftlichen Belange und Wahrung des Gebietscharakters zu stellen sind, dürfen allerdings auch hier nicht außer Acht gelassen werden.

Der mehrfach zitierte Leitlinienbeschluss zur Entwicklung des Einzelhandels kann aufgrund zwischenzeitlich gemachter Erfahrungen in anderen Plangebieten nicht ohne erneute kritische Betrachtung in jedem Einzelfall einfach in das Planungsrecht umgesetzt werden. In anderen Gebieten sind die Empfehlungen des Gutachters deshalb nicht detailgetreu umgesetzt worden, weil die Stärkung des Mittelzentrums Bad Oldesloes in seiner Gesamtheit als vordringliches städtebauliches Ziel gesehen worden ist. Doch muss für das Gewerbegebiet West festgestellt werden, dass es sich bei diesem Gebiet um das am wenigsten in die Kernstadt integrierte Gebiet mit einer ausgeprägten gewerblichen Nutzung im klassischen Sinne handelt, in dem insbesondere eine Entwicklung des Einzelhandels die Innenstadt am nachhaltigsten stören würde.

Um dem Ordnungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB nachzukommen, wurde eine ehemalige, dem Außenbereich zugeordnete Splittersiedlung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. In den sechziger Jahren hatte die Stadt im Westen des Stadtgebietes das neue Gewerbegebiet ausgewiesen und erschließen lassen. Das Gewerbegebiet wurde bis an ein einzelnes Wohnhaus und an aufgegebene ehemalige Landarbeitersiedlungen (später grundlegend zu Reihenhäusern renoviert) im Außenbereich herangeführt. Zwischen den Reihenhäusern und dem einzelnen Wohnhaus ist ein weiteres Wohnhaus nach § 35 Abs. 2

BauGB entstanden. Weiterer Ansiedlungsdruck, auch nicht wohnbaulicher Art, ist zu erkennen.

Die Nähe des heutigen faktischen Wohngebietes zu dem Gewerbegebiet widerspricht dem Trennungsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Nachbarschaftliche Konflikte sind somit unabhängig davon, ob die Splittersiedlung nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, vorprogrammiert.

Eine die unterschiedlichsten Belange abwägende städtebauliche Ordnung kann nur über eine formelle Planung nach § 30 BauGB erreicht werden. Das Ziel der Planung stellt darauf ab, zunächst einmal eine an diesem Ort ohnehin städtebaulich zu missbilligende weitere wohnbauliche Entwicklung zu unterbinden, um den Gewerbebetrieben nicht eine unangemessen hohe Einschränkung bezüglich des zulässigen Lärmimmissionspegels auferlegen zu müssen (vgl. auch Ziffer 5.4 letzter Absatz)

Weiter gilt es, auch nicht-wohnbauliche Nutzungen zu verhindern. Aus immissionsrechtlicher Sicht wäre es zwar leichter gewesen, das Wohngebiet als Mischgebiet auszuweisen, das würde jedoch a) dem vorhandenen Baugebietscharakter nicht entsprechen und b) den städtebaulichen Zielen nicht gerecht werden. Trotz des räumlichen Zusammenhangs mit dem großflächigen Gewerbegebiet behält die Siedlung aufgrund ihrer umständlichen Erschließung und ihres von der Kernstadt abgesetzten Standortes einen in das sonstige Stadtgefüge nicht integrierten Charakter. Die in einem Mischgebiet zulässige Ansiedlung von z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetrieben würde dem Zentralitätsprinzip widersprechen.

Die vorgenannten Überlegungen haben dazu geführt, im Teil A der Satzung (Planzeichnung) den baulichen Bestand durch engste Umschließungen mit Baugrenzen sozusagen einzufrieren und im Teil B der Satzung (Text) die nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten weiter einzuschränken. Neben dem Wohnen bleiben zulässig „nicht störende Handwerksbetriebe“ und ausnahmsweise zulässig „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Gartenbaubetriebe“ sowie bauliche Nebenanlagen außerhalb der umgrenzten Bauflächen. Dem wild angesiedelten Lagerplatz eines Gartenbaubetriebes könnte somit unter Einhaltung des Kriteriums „nicht störend“ die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt werden.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Verkehr**

Das Gewerbegebiet wird im Westen des Stadtgebietes über die Bundesstraße 75 mit dem nahegelegenen regionalen Hauptverkehrszug A 21 / B 404 verbunden und im Südosten nach Durchquerung der Stadt über die Bundesstraße 208 mit der Autobahn A1.

Das Baugebiet ist mit den beiden Straßen „Rögen“ und „Am Sandkamp“ voll erschlossen. Eine zweite Anbindung der Erschließungsstraße Rögen an die Bundesstraße 75 ist vorgesehen, um einen besseren Verkehrsfluss für den öffentli-

chen Personennah- und Gewerbeverkehr und um eine schnelle Anbindung an die A 21 zu ermöglichen.

Mit dieser zweiten Anbindung würde das Industriegleis auf einem relativ kurzen Abschnitt zweimal von einer Straße überquert werden müssen. Aus Gründen der Gefahrenminimierung ist deshalb vorgesehen, die bestehende Anbindung der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Siedlung an die B 75 aufzuheben und eine neue Anbindung von der Erschließungsstraße Rögen über den sogenannten Meiereiweg herzustellen. Um ein Abfließen des Gewerbeverkehrs über den Meiereiweg zur Grabauer Straße zu verhindern, werden Sperren aufgestellt werden müssen.

## 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Das gesamte Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch an die städtischen Netze für Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen. Zuständig sind die Stadtwerke Bad Oldesloe bzw. die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe / Ratzeburg / Mölln.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. (AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn)

Die Telekommunikationsleitungen sind von der Deutschen Telekom AG verlegt worden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Zeit durch Entnahmeverrichtungen an den Regenwasserrückhaltebecken und an den vorhandenen Hydranten. Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe hatte angeregt, an der Straße „Rögen“ einen Feuerlöschteich mit einem Fassungsvermögen von etwa 1.100 m<sup>3</sup> zu errichten. Da keine freie Fläche mehr zur Verfügung stand, hat die Stadt sich veranlasst gesehen, östlich des Grundstückes Rögen Nr. 32 auf dem stadteigenen Flurstück 2/72 - das als heimliche Reserve für eine Erschließung einer Gewerbegebietserweiterung nach Norden zurückgehalten wurde – eine Versorgungsfläche für die Anlage eines unterirdischen Wassertanks auszuweisen. Gemäß der DIN 14210 soll das Fassungsvermögen mindestens 1000 m<sup>3</sup> betragen. Die Herstellung des Tanks erfolgt gemäß der DIN 14230, Ausgabe 2003-07. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist in Gewerbegebieten von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h auszugehen. Nach dem Arbeitsblatt des DVGW sollen in einem Radius von 300 m Entnahmestellen für Löschwasser vorgehalten werden. Dieser Empfehlung kann zwar immer noch nicht nachgekommen werden, doch weitere Entnahmestellen bestehen an den vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am Sandkamp.

In der oberirdischen Planungsebene wird der Löschwassertank planungsrechtlich als Verkehrsfläche ausgewiesen, um im Hinblick auf künftige Nutzungen nördlich des Gewerbegebietes (Fläche für den Gemeinbedarf und Sport) eine Verbindung Fußgänger und Radfahrer anbieten zu können.

Versickerung, Klärung und Rückhaltung von Regenwasser

Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen. Belange des Wasserhaushalts sind in der Abwägung von öffentlichen

und privaten Belangen zu berücksichtigen. Auf Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts, wie z.B. ein Versickerungsgebot von unbelastetem Regenwasser oder Festsetzung einer wasserdurchlässigen Grundstücksbefestigung, wurde wegen der hohen zulässigen Bebauungsdichte in diesem bereits überwiegend bebauten Gebiet und wegen der starken Bodenbelastungen durch Schwerverkehr verzichtet. Das Oberflächenwasser wird deshalb zur Sicherung der Vorflut dem festgesetzten Rückhaltebecken am Sandkamp zugeführt.

### **5.3 Grünflächen**

Im Bebauungsplan wurden Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hier ist der vorhandene Laubgehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzungspflanzungen mit regionaltypischen Sorten sind zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Einbindung der Stellplatzanlagen wird über ein Pflanzgebot erreicht.

### **5.4 Lärmbelastung und Schallschutz**

Große Teile des Gewerbegebietes werden mit sogenannten passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen belegt. Der von der Bundesstraße 75 ausgehende Verkehrslärm überschreitet teilweise die für Gewerbegebiete geltenden Beurteilungspegel nach der DIN 18005. Der Schallschutz beschränkt sich auf den Einbau von Schallschutzfenstern in den Lärmpegelbereichen III und IV nach der DIN 4109. In den Lärmpegelbereichen II kann aufgrund der erforderlichen Isolierverglasung nach der Wärmeschutzverordnung auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Normale Außenwände erfüllen aufgrund ihrer Konstruktionsart bereits einen ausreichenden Schallschutz. Die Schallschutzmaßnahmen sind allein für Aufenthaltsräume zu treffen, in unterschiedlichem Maße nach der Art des Aufenthaltsraumes und nach der Lage innerhalb eines bestimmten Lärmpegelbereiches.

Die Schallberechnungen beruhen auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Es ist jedoch möglich, dass schutzbedürftige Gebäude oder Räume bereits im Schallschatten bestehender baulicher Anlagen liegen, so dass aufgrund eines zu führenden schalltechnischen Einzelnachweises auch geringere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden können als im Teil B der Satzung unter Ziffer 8 festgesetzt.

In der Nachbarschaft zu dem neu ausgewiesenen allgemeinem Wohngebiet ist Teilen des Gewerbegebietes ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 61/46 bzw. 62/47 d(B)A Tag/Nacht zugeordnet worden. Diese auf der Grundlage eines Schallgutachtens festgesetzten höchstzulässigen Emissionspegel bewirken, dass im dem Wohngebiet die nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionspegel von 55/40 d(B)A Tag/Nacht nicht überschritten werden. Der Gutachter war zwar noch von vorgegebenen 53/38 d(B)A-Tag/Nacht-Pegel (ungefährer Mittelwert zwischen einem allgemeinen und reinem Wohngebiet) ausgegangen, doch wird nach näherer Betrachtung der Orientierungspegel für ein allgemeines Wohngebiet als Ausgangswert für die schalltechnischen Berechnungen für angemessen gehalten.

## **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 - 2. Neufassung werden für ein bereits überwiegend bebautes Gewerbegebiet keine gestalterischen Festsetzungen aufgrund der Ermächtigung nach § 92 Landesbauordnung getroffen. Die unterschiedlichen Anforderungen, die von den Gewerbetreibenden an die Ausführung der baulichen Anlagen gestellt werden, lassen die Durchsetzung baugestalterischer Ziele unzweckmäßig erscheinen.

## **6. Erhaltenswerte Gebäude**

Die Gebäudezeilen Blumendorf Nr. 8 – 8c und Nr. 9 – 9c sind nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB als zu erhaltend bezeichnet worden, weil ihre städtebauliche Gestalt allein und im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des Ortsbildes und des Landschaftsbildes prägen. Sie werden in der Kartei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn nur als einfache Kulturdenkmale nach § 1(2) Denkmalschutzgesetz geführt. Der denkmalpflegerische Wert der Gebäude wird mit der Eintragung zwar dokumentiert, doch ist eine Unterschutzstellung damit nicht verbunden. Die Aufgabe der formaljuristischen Würdigung des Denkmalschutzes wird mit der Bezeichnung nach § 172 BauGB auf kommunaler Ebene von der Stadt übernommen. Anträge auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung bedürfen nunmehr der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Genehmigung kann nach § 172 (3) BauGB versagt werden.

Bei den Gebäuden handelt es sich zusammen mit den ebenfalls landschaftsbildprägenden Doppelkaten südlich der B 208 um ehemalige Wohnstätten von Landarbeitern, die auf dem Gut Blumendorf in Lohn standen. Die heute jeweils vier Wohneinheiten umfassenden Gebäudezeilen sind in den siebziger Jahren grundlegend renoviert und wie Reihenhäuser geteilt worden. Das äußere Erscheinungsbild der beiden identischen, langgestreckten, eingeschossigen Traufengebäude, das den architektonischen und städtebaulichen Wert ausmacht, wurde nicht verändert. Es zeichnet sich insbesondere durch die nach Süden, zur Schau-  
seite der Bundesstraße 75 (Hamburger Chaussee) ausgerichteten drei Frontgiebel mit verziertem Gebälk und durch ein massives, mit Pilastern, Gesimsen und anderen Zierformen versehenem Backsteinmauerwerk aus.

## **7. Altlasten**

Nach Abstimmung mit dem Kreis Stormarn können derzeit keine Anhaltspunkte über mögliche Bodenbelastungen erkannt werden.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen (Biotope)

Aus dem beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe sind die nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Es handelt sich um Trockenrasenbiotope am Industriegleis sowie um einen natürlichen Teich inmitten des Gewerbegebietes südlich der Straße Rögen. Der ökologische Wert dieses Biotopes wird beeinflusst durch die Bepflanzung des Ufersaumes mit zum Verkauf bestimmter Sumpfpflanzen einer Erwerbsgärtnerei.

## 9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist ein ökologischer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Das gilt jedoch nicht für Maßnahmen, die bereits vor Erlass der gesetzlichen Grundlage zulässig waren. Das bedeutet, dass mit Ausnahme des Knickdurchbruches für die neue Verbindungsstraße zur westlichen Wohnsiedlung und für den neuen zulässigen baulichen Eingriff auf dem Flurstück 152 im gesamten Plangebiet kein ökologischer Ausgleich zu leisten ist. Der tatsächliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt bereitgestellten Flächen. Die Unkosten für den von der Stadt durchzuführenden Ausgleich infolge des baulichen Eingriffes auf Privatflächen sind der Stadt nach der Kostenerstattungssatzung zu ersetzen.

## 10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung hat nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 37 – 2. Neufassung ergeben, dass nach Anlage 1 die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

## 11. Flächenbilanzen in qm( Statistik )

|   |                    |
|---|--------------------|
| Gewerbeflächen                              | 504.660,145        |
| Wohnbauflächen                              | 10.427,981         |
| Verkehrsflächen                             | 52.894,932         |
| Bahnanlagen                                 | 5.823,390          |
| Grünflächen                                 | 16.519,553         |
| Flächen für Abwasser (Regenrückhaltebecken) | 4.057,977          |
| Löschwasserversorgung                       | 670,000            |
| Gesamtfläche                                | <u>594.383,978</u> |

## 12. Plangrundlage

Das Katasteramt Bad Oldesloe hat der Stadt Bad Oldesloe digitale Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte zu Nutzungen für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 37 – 2. Neufassung überlassen.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung übernimmt die Verantwortung dafür, dass die abgegebene digitale Liegenschaftskarte mit der amtlichen Liegenschaftskarte im Zeitpunkt der Abgabe bzw. mit einem bestimmten Aktualitätsstand übereinstimmt und mindestens die Genauigkeit der zugrundeliegenden analogen Karte aufweist.

### **13. Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 37- Neufassung**

Im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37 - 2. Neufassung werden die Vorgängerpläne Nr. 37 (Erstfassung) und Nr. 37 (1.) Neufassung aufgehoben. Die Geltungsbereiche der drei Pläne sind untereinander nicht identisch. Teilweise erfolgt eine ersatzlose Aufhebung von Planbereichen, teilweise hat eine Überführung in den B-Plan Nr. 79 stattgefunden. Aus folgender Übersichtsskizze werden die Veränderungen der Geltungsbereiche deutlich.

### **14. Kosten**

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 2. Neufassung Kosten für die 2. Anbindung der Straße Rögen an die Bundesstrasse 75. Es ist mit einem Kostenumfang von mehr als 0,5 Millionen Euro zu rechnen. Mit einem Ausbau ist aufgrund der angespannten Haushaltslage in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

### **Hinweis:**

In Gutachten und Untersuchungen kann bei Bedarf in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

---

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006

Bad Oldesloe, den

von Bary  
Bürgermeister