

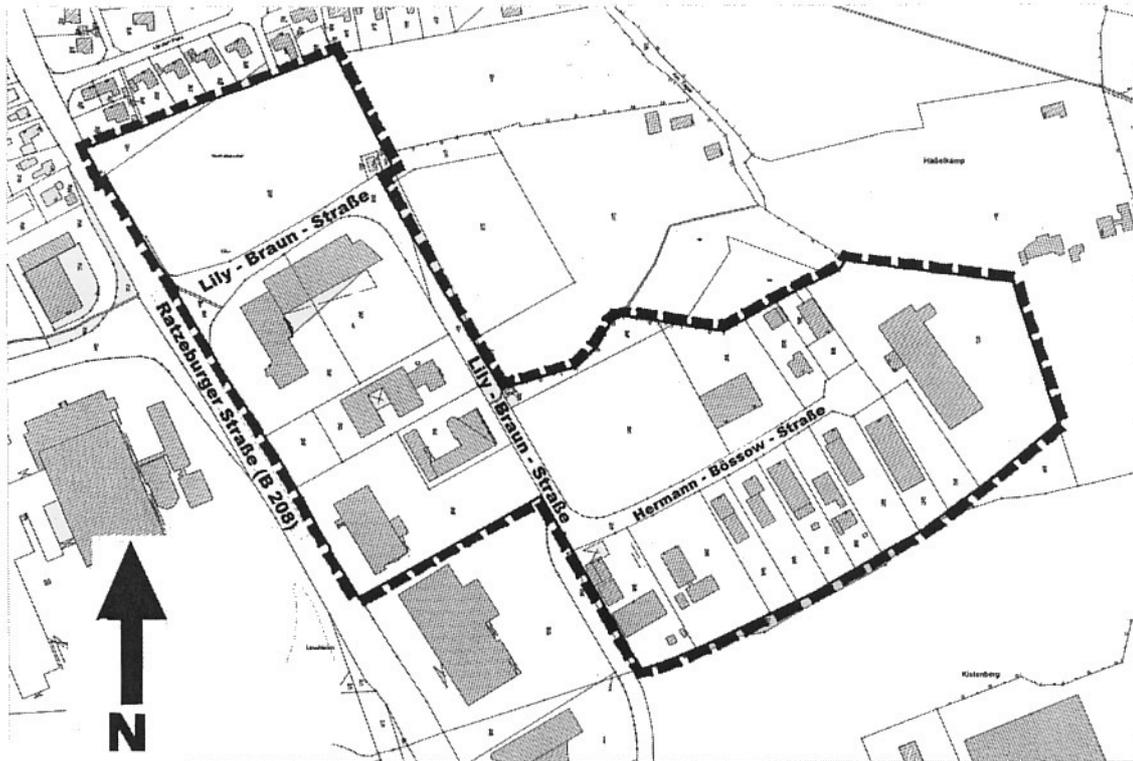
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 - 2. Neufassung der Stadt Bad Oldesloe

für das Gebiet:

Lily-Braun-Straße Nr. 2 - 22 (nur gerade Nummern) und
Hermann-Bössow-Straße Nr. 1 – 21 (ungerade Nummern) und
Nr. 2 – 22 (gerade Nummern)

Vorher: Industriestraße Nr. 38 – 51 und Nr. 55 – 74.

und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Erstfassung) für das
Gebiet: Lily-Braun-Straße Nr. 2 - 22 (gerade Nummern), Hermann-
Bössow-Straße und am Tegel Nr. 32 sowie zur Aufhebung des Bebau-
ungsplanes Nr. 38 – (1.)Neufassung, Teilbereich A - für das Gebiet Lily-
Braun-Straße Nr. 2 - 22 (gerade Nummern)



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

1. **Geltungsbereich**
2. **Gründe und Anlass zur Planaufstellung**
3. **Verkehrliche Erschließung**
4. **Schallschutz**
5. **Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung**
6. **Gestalterische Festsetzungen**
7. **Altlasten**
8. **Baugrund**
9. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
10. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und sonstigen städtebaulichen Planungen**
11. **UVP – Umweltverträglichkeitsprüfung**
12. **Plangrundlage**
13. **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Erstfassung) und des Bebauungsplanes Nr. 38 – (1.) Neufassung, Teilbereich A.**
14. **Statistik**
15. **Kosten**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Neufassung liegt östlich der Ratzeburger Straße (Bundesstraße 208) im Südosten des Stadtgebietes von Bad Oldesloe. Im Süden begrenzt südlich der Grundstücke der Hermann-Bössow-Straße der Bebauungsplan Nr. 80 das Gebiet. Nördlich der Hermann-Bössow-Straße und östlich im Bereich der Lily-Braun-Straße begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit der Flurstücksnummer 61/1 den Bebauungsplan Nr. 38 – 2. Neufassung. Für einen Teil dieser Fläche ist zuletzt der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Bad Oldesloe aufgestellt worden. Durch die vorhandene Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Norden wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung der Straße Up den Pahl von dem Plangebiet abgegrenzt.

2. Gründe und Anlass zur Planaufstellung

Am 17. Mai 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 38 Neufassung nur für einen Teilbereich „A“ mit folgender Begründung in Kraft getreten:

„Dem zentralen Ziel der Stadtentwicklung, die Innenstadt Bad Oldesloes in ihrer Entwicklung zu einem lebendigen, attraktiven Zentrum zu stärken, laufen Ansiedlungen und Ansiedlungsgesuche von Gastronomiebetrieben und von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten zuwider.

Es entsteht die Gefahr der Bildung und Verfestigung zur Innenstadt in Konkurrenz stehender Standorte, die der Attraktivität der Innenstadt abträglich sind und zu nicht gewünschter Mobilitätszunahme führen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 Neufassung ist am 30.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Ziel beschlossen worden, Einzelhandelsbetriebe (mit innenstadtrelevanten Warensortimenten) auszuschließen, aber großvolumige Waren wie Möbel, Autos usw. zuzulassen, da von derartigen Sortimenten keine innenstadtschädliche Wirkung ausgeht. Am 22.03.1999 wurde der Aufstellungsbeschuß um den Ausschluß von großflächigen Gastronomiebetrieben ergänzt.“

Ausgelöst durch Ansiedlungsbestrebungen mehrerer Fachmärkte hat die Stadt sich veranlasst gesehen, die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung an der Peripherie und in der Innenstadt gutachterlich untersuchen lassen. Die Stadt Bad Oldesloe hat deshalb zur Klärung der aufgeworfenen Fragen ein Gutachten durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH Dr. Lademann & Partner (August 2000) erstellen lassen, mit dessen Hilfe Leitlinien zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und großflächiger Gastronomie entwickelt worden sind.

Die Gutachter kommen zu der Erkenntnis, 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. Im Gegensatz zu der bisher verfolgten

Zielsetzung, wonach zur Wahrung einer lebendigen und urbanen Innenstadt in den abseits gelegenen Gewerbegebieten und an der Peripherie keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten, werden nunmehr die Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadtgrenzen im städtebaulichen Sinne nicht mehr als Konkurrenz gesehen. Durch das Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung soll ein eindeutiges Stadtprofil herausgearbeitet und durch ausstrahlungsstarke Einzelhandelsbetriebe und –agglomerationen eine sinnvolle Nutzungsergänzung der Warenangebote in zentralen und dezentralen Standorten erreicht werden.

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 Destinationseffekt beigemessen, nämlich die Fähigkeit einer Stadt, in der Einschätzung der Verbraucher als leistungsfähiger, geschlossener Standort des Einkaufens und Verweilens wahrgenommen zu werden.

Nach einer von den Gutachtern 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 Betriebs-einheiten 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. Das Gewerbegebiet Süd-Ost ist von den Gutachtern als zweiter Pol neben der Innenstadt empfohlen worden, weil hier bereits mittel- und großflächige Einzelhandelsgeschäfte existieren.

Um die Entwicklung des 2. Pols des Einzelhandels neben der Innenstadt planungsrechtlich vorzubereiten, wird die Änderung bisheriger Gewerbeflächen in Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe notwendig.

Zum Schutz der Innenstadt sollen aber weiterhin sowohl in den verbliebenen Gewerbegebieten als auch im größten (eingeschränkten) Teil der Sondergebiete nicht alle Warensortimente zum Verkauf zugelassen werden. Es sind drei Kategorien gebildet worden, die die Sortimente nach ihrer Hoch-, Bedingt- oder Nichtinnenstadtrelevanz untergliedern. Die hoch innenstadtrelevanten Sortimente (Kategorie 1) sollen grundsätzlich in den eingeschränkten Sondergebieten und in den Gewerbegebieten nicht zum Verkauf gelangen, in den Gewerbegebieten sind auch die bedingt innenstadtrelevanten Sortimente (Kategorie 2) unzulässig. Nicht innenstadtrelevante Sortimente (Kategorie 3) sind in allen Gebieten, in den Gewerbegebieten allerdings nur im Rahmen der Gebietstypik nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Die drei Kategorien bezeichnen die Hauptsortimente. Jeweils hinter einem Spiegelstrich zusammengefasste 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 Angebotsumfanges diesen deutlich untergeordnet sind (vgl. OVG NRW vom 22. Juni 1998).

Das Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe ist noch einmal unterteilt worden in ein „SO“- Gebiet und in ein „SOe“ – Gebiet (e = eingeschränkt). Während in dem eingeschränkten Sondergebiet die vorbeschriebenen Sortimentsbeschränkungen zur Geltung kommen sollen, ist in dem „normalen“ Sondergebiet keine Einschränkung vorgesehen. Von einem Investor war beabsichtigt, neben einem unbedenklichen Elektro- und EDV-Markt auch Märkte für Bekleidung und Schuhe zu errichten. Da die Sortimente Bekleidung und Schuhe der hoch innenstadtrelevanten Kategorie 1 angehören, drohten die Pläne insgesamt zu scheitern. Um das Projekt weiterhin wirtschaftlich gestalten zu können und dem zweiten Einkaufspol Südost die notwendige Attraktivität zu verleihen, wird dem im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 bestehenden Famila-Markt (früher Magnet) eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 1000 qm auf insgesamt ca. 5000 qm Geschossfläche bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Neufassung hinein zugestanden. Gleichzeitig erfolgt eine Umsiedlung des bestehenden ALDI-Marktes in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 38 und eine Erweiterung auf ca. 1.200 qm Geschossfläche. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung dieser Verbrauchermärkte erfordert die Sortimentsfreigabe.

Durch die Sortimentsfreigabe in den „uneingeschränkten“ Sondergebieten ist in einem erheblichen Umfang von den beschlossenen Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels abgewichen worden. Während des Planverfahrens musste erkannt werden, dass Investoren heute aus den verschiedensten Gründen die Innenstadt meiden. Verwehrt man Ihnen eine Ansiedlung in anderen Gebieten, so droht nicht nur ein Stillstand sondern auch ein Rückschritt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt und ihres Umlandes. Der Kaufkraftabfluss in die Nachbarstädte würde die Entwicklung des Mittelzentrums Bad Oldesloe insgesamt behindern. Vor die Wahl gestellt, Kaufkraft nicht nur aus der Innenstadt zu verlieren sondern aus der gesamten Stadt, mussten die Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelockert werden.

Aufgrund der Zielsetzung, den Einzelhandel in der Innenstadt für den gehobenen und höherwertigen Bedarf in überwiegend kleineren Betriebseinheiten und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben zu entwickeln, erfolgt in den Sondergebieten unterstützend zu den Sortimentsfestlegungen die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche. Mit Ausnahme des Sortiments „Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Büro- und Informationstechnik“ betragen diese mindestens 800 qm.

Einschränkungen in den Gewerbegebieten erfolgen neben der Einzelhandelsnutzung auch bezüglich der gastronomischen Nutzung. Gastronomiebetriebe sind in den städtebaulichen Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben gleichzusetzen. Sie stellen eine klassische innerstädtische Nutzungsart dar, die wie die Einzelhandelsbetriebe zur Lebendigkeit und Vielfalt eines städtischen Mittelpunktes beitragen. Gastronomieansiedlungen in den abgesetzten Gewerbegebieten lassen im Zusammenwirken mit den freiwilligen Aussiedlungen oder unter den unter Konkurrenzdruck aufgegebenen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben eine Verödung der Innenstadt befürchten.

Andererseits sollte aber auch zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen sowie dieses Gebiet besuchenden Bevölkerung ein gastronomisches Angebot bereit gehalten werden. Hierzu ist jedoch eine begrenzte Nutz- bzw. Geschossfläche in einem solchen Maße ausreichend, dass keine unerwünschte Sogwirkung auf Kunden ausgeübt wird, die ausschließlich ein gastronomisches Interesse verfolgen. Eine Geschossfläche von 200 m² dürfte erfahrungsgemäß zur gebietsbezogenen gastronomischen Versorgung ausreichend sein. Eine Gliederung der gastronomischen Betriebe nach ihrem qualitativen Angebot ist leider nicht möglich.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist mit den beiden Straßen Lily-Braun-Straße und Hermann-Bössow-Straße vorhanden. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 und damit der Änderung des Straßenverlaufs wurde ein Teil der früheren Industriestraße in Lily-Braun-Straße und der ehemalige östliche Teil der Industriestraße in Hermann-Bössow-Straße umbenannt.

Die Lily-Braun-Straße verläuft von dem Knotenpunkt B 208 / Industriestraße durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38-Neufassung zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 80. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.99 und anderer Gebiete ist nach einer verkehrstechnischen Untersuchung vom Juni 1999 in einer Prognose für das Jahr 2017 mit einer erhöhten Verkehrsbelastung des nördlichen im Geltungsbereich des B 38 – 2. Neufassung gelegenen Knotenpunktes zu rechnen. Deshalb wird in dieser Untersuchung vorgeschlagen, die Rechtsabbieger aus der Lily-Braun-Straße und aus der Industriestraße durch längere Einfädelungsspuren aus der signalgesteuerten Verkehrsregelung herauszunehmen und damit die Verkehrsfrequenz zu erhöhen.

Für Bad Oldesloe wurde anhand von vergleichbaren Zählungen und Berechnungen für das Gewerbegebiet für 2001 – von etwa 50 Kfz/h und ha ausgegangen. Damit liegt dieser Wert zwischen den von dem Verkehrsgutachter gemachten Erfahrungswerten vergleichbarer Städte mit 64 und 39 Kfz/h und ha. Sicherheitshalber wurde für das vorgesehene relativ kleine Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 38 – 2. Neufassung mit einem hohen Anteil zu erwartenden Kundenverkehrs mit 70 Kfz/h und ha gerechnet. Dieser Wert kann in intensiv genutzten Einkaufsgebieten bis zu 100 Kfz/h und

ha oder mehr betragen. Erfüllt sich die erwartete Kaufintensität nicht, dann wären ggf. 50 oder weniger Kfz/h und ha zu prognostizieren.

Für das Gewerbegebiet, in dem Mittel- und Grossbetriebe angesiedelt sind, wurden lediglich 20 Kfz/h und ha veranschlagt.

Für das Gewerbegebiet und das kleine Sondergebiet sind zunächst kaum stärkere, nicht zu bewältigende Verkehrsströme zu erwarten. Das heißt, der vorgeschlagene Ausbau des Knotens mit Rechtsabbiegespuren reicht zunächst aus.

Kritischer ist aber die Gesamtprognose der Knotenpunkte zu beurteilen, da durch den absehbaren Neubau der A 20 zwischen Lübeck, Bad Segeberg und der Elbe, ein großer Teil des Verkehrs der B 208 auf diese Magistrale abwandern wird. Hier müsste großräumig eine neue verkehrliche Bewertung stattfinden, ehe man eine einigermaßen zuverlässige Prognose über die Knotenpunktbelastung machen kann.

Der Planbereich liegt im ÖPNV-Bereich der Stadt Bad Oldesloe und wird pro Wochentag einmal ab 6.45 Uhr Bahnhof/ZOB Ankunft 6.57 Uhr (heutiger Famila-Markt) von der Linie 2 Stadtverkehr angesteuert. Die Linie 8074 Bad Oldesloe - Westerau - Kastorf erreicht die Haltestelle Lily-Braun-Straße insgesamt 11 x pro Wochentag zwischen 5.33 Uhr und 18.45 Uhr. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen wird das Gebiet nicht angesteuert, der Samstag hat nur zwei Fahrzeiten.

4. Schallschutz

Große Teile des Gewerbegebietes werden mit sogenannten passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen belegt. Der von der Bundesstraße 208 sowie auch der von der Haupterschließungsstraße ausgehende Verkehrslärm überschreitet die für Gewerbegebiete geltenden Beurteilungspegel. Im allgemeinen wird sich der Schallschutz auf den Einbau von Schallschutzfenstern beschränken. 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 in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind aus der schalltechnischen Untersuchung (vom 05.11.1998) für den Bebauungsplan Nr. 86 übernommen worden.

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 unter Ziffer 8 - Teil B - festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet „Up den Pahl“. Dieses Wohngebiet wird mit der erhöhten Verkehrsbelastung aufgrund einer den

Darstellungen des Flächennutzungsplanes voll ausnutzenden Bebauung (B-Pläne Nr. 86, 99 und weitere noch nicht benannte - vgl. Ziffer 3) auch erhöhte Lärmimmissionen zu ertragen haben. Solange keine verkehrstechnischen Umbaumaßnahmen erfolgen, werden gesetzlich keine Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sein. Auch die in Ziffer 3 vorgeschlagene Herauslösung des Rechtsabbiegeverkehrs aus der signalgesteuerten Kreuzung wird keine nach der Verkehrslärmschutzverordnung wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße darstellen, die einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslösen könnte. Die Stadt hat dennoch in Erwartung der künftigen erhöhten Lärmbelastung und in Kenntnis der heutigen - über den Orientierungspegeln liegenden - Lärmpegel eine Erhöhung des alten Lärmschuttwalles auf eine Höhe von ca. 3,50 m vornehmen lassen. Im Gegensatz zu vielen anderen vorbelasteten alten Wohngebieten standen hier die räumlichen Möglichkeiten zur Verfügung. Der Lärmpegel konnte damit um 2,0 bis 3,5 dB(A) gesenkt werden. Der Lärmpegel ohne Schallschutz wird sich im Wohngebiet nach einer abgeschlossenen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes voll ausnutzenden Bebauung an der höchstbelasteten Stelle (Up den Pahl Nr. 67) im Erdgeschoß (Klammerwerte Dachgeschoß) von 60,4 / 49,8 (61,5 / 50,9) Tag / Nacht auf 62,1 / 51,5 (63,2 / 52,7) dB(A) Tag / Nacht im Prognosejahr 2017 erhöhen. Mit dem 3,5 m hohen Lärmschutz wird sich der Pegel auf 60,0 / 49,5 (62,4 / 52,0) d(B)A erhöhen. An diesem höchstbelasteten Punkt beträgt die Lärminderung aufgrund des Lärmeinfalls von der Ratzeburger Straße nur 2,1 / 2,0 d(B)A Tag / Nacht. An anderen Immissionspunkten beträgt die Lärminderung dagegen bis zu 3,4 / 3,5 d(B)A. Die Orientierungspegel nach der DIN 18005 von 55 / 45 d(B)A Tag / Nacht können an dem höchstbelasteten - aufgrund des Lärmeinfalls von der Ratzeburger Straße nicht maßgeblichen - Immissionspunkt zum Zeitpunkt des Prognosejahres 2017 also recht deutlich nicht eingehalten werden, andere Immissionspunkte liegen aber nur sehr knapp über oder sogar unter den Orientierungspegeln, so daß aufgrund der Langzeitbetrachtung und der Freiwilligkeit der Schallschutzmaßnahmen die Höhe des Walles mit 3.5 m nicht zu gering gewählt wurde. Die schallschutztechnisch unwirksamen Bepflanzungen des Walles sind nicht in die Lärmpegelberechnungen eingeflossen.

Zum Schutz der Wohnbebauung „Up den Pahl“ sind im Sondergebiet südlich der Lily-Braun-Straße Lärmpegelbegrenzungen für emittierende Betriebe festgesetzt worden. Diese orientieren sich an den Schallberechnungen und Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 99 für den Planbereich östlich der Lily-Braun-Straße. In den übrigen Gebieten erfolgen keine Lärmpegelbeschränkungen für emittierende Betriebe. Es ist die TA-Lärm anzuwenden.

5. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Das gesamte Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch an die städtischen Netze für Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für die Telekommunikation wurden die Leitungen von der Deutschen Telekom AG verlegt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Entnahmeverrichtungen an den Regenwasserrückhaltebecken und an den vorhandenen Hydranten.

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. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll den Gewerbebetrieben eine intensive Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Deshalb wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 sehr hoch angesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist damit auch gleichzeitig der zulässige Versiegelungsgrad bestimmt. Eine so hohe zulässige Versiegelung läßt kaum noch Raum, geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts, wie z.B. ein Versickerungsgebot von unbelastetem Regenwasser, festzuschreiben. Um alle Möglichkeiten der Eingriffsminimierung ausschöpfen zu können, wird empfohlen, Dächer und Fassaden zu begrünen sowie Grundstücksbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen. Auf die Festsetzung von wasserdurchlässigen Grundstücksbefestigungen wird verzichtet, weil von hohen Bodenbelastungen durch Kraftfahrzeuge ausgegangen werden muß.

6. Gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Neufassung für ein altes bebautes Gewerbegebiet werden 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.

7. Altlasten

In vorausgegangenen Planverfahren wurden altlastenverdächtige Grundstücke näher untersucht. Verdachtsmomente liegen danach nicht mehr vor, so dass keine planerischen Maßnahmen zu ergreifen waren.

8. Baugrund

Der Baugrund ist anlässlich der Planung nicht näher untersucht worden. Nach der geologischen Karte von Preußen aus dem Jahre 1928 ist mit tragfähigem Untergrund aus Geschiebemergel zu rechnen. Dennoch werden gezielte Einzeluntersuchungen für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen dringend empfohlen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Gesetzliche Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach den §§ 45 ff. (Umlegung), 80 ff. (Grenzregelung) und 85 ff. BauGB (Enteignung) sind nicht vorgesehen.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und sonstigen von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planungen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus dem neu aufgestellten, am 28.06.2006 bekannt gemachten Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Neufassung nicht anwendbar oder rechtlich nicht zulässig.

11. UVP - Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001, muss für den Bebauungsplan Nr. 38 – 2. Neufassung nach Anlage 1 Nr. 18.6.2 (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes > 1200 m²) S in Spalte 2, eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen werden.

Die standortbezogene Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG hat nach Anlage 2 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls keine umweltgefährdeten Belange erkennen können. Nach Prüfung der Merkmale des Vorhabens als Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² zulässiger Geschossfläche, dem Standort des Vorhabens sowie den Merkmalen der möglichen Auswirkungen konnten keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

12. Plangrundlage

Das Katasteramt Bad Oldesloe hat der Stadt Bad Oldesloe gemäß Auftrag digitale Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 Neufassung überlassen.

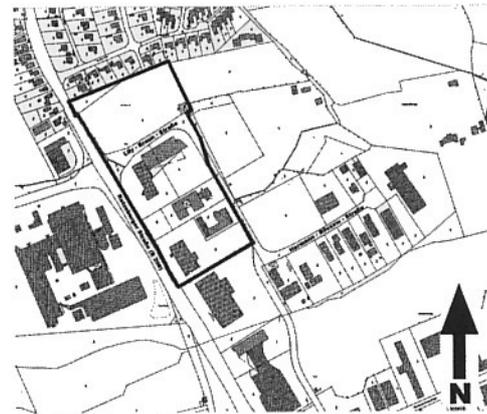
Die Vermessungs- und Katasterverwaltung übernimmt die Verantwortung dafür, daß die abgegebene digitale Liegenschaftskarte mit der amtlichen Liegenschaftskarte im Zeitpunkt der Abgabe bzw. mit einem bestimmten Aktualitätsstand übereinstimmt und mindestens die Genauigkeit der zugrundeliegenden analogen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

13. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Erstfassung) und des Bebauungsplanes Nr. 38 (1.) Neufassung, Teilbereich A

Mit der Aufstellung der 2. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 38 werden die Vorgängerpläne Nr. 38 (Erstfassung) vom 06.10.1971 und die 1. Neufassung für den Teilbereich A (Lily-Braun-Str. 2-22 - gerade Nr.) vom 17.05.2000 aufgehoben.



B-Plan Nr. 38 (Erstfassung)



**B-Plan Nr. 38 -1. Neufassung
Teilbereich A**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 2. Neufassung werden die Teilbereiche A und B des Bebauungsplanes Nr. 38 (1.)Neufassung wieder zu einem gebietseinheitlichen Bebauungsplan zusammengeführt. Der Bebauungsplan war in zwei Teilbereiche geteilt worden, um in den beiden Bereichen unabhängig voneinander anstehende Planungsprobleme auch zeitlich unabhängig voneinander lösen zu können. Nur der Teilbereich A hatte Rechtskraft erlangt und nur für diesen Teilbereich bedarf es des formalrechtlichen Aufhebungsverfahrens.

Im Zuge der (1.) Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Teilbereich A) sind bereits Teile des als unwirksam erkannten Bebauungsplanes Nr. 38 (1.) Neufassung aufgehoben worden. Die Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes liegt darin begründet, dass der Plan vor seiner Bekanntmachung ausgefertigt wurde.

Der Geltungsbereich der 2. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist nicht mehr identisch mit dem ursprünglichen Bebauungsplan. Ersatzlos aufgehoben werden landwirtschaftliche Flächen im östlichen Bereich des B 38 (Erstfassung). Für diese Flächen besteht kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf. Der bestehende Resthof kann somit nach den gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich) genutzt werden.

Bereits mit Aufstellung des südlich des Geltungsbereichs des B 38 Neufassung anschließenden Bebauungsplanes Nr. 80 wurden die Gebietsteile des heutigen Famila (früher Magnet)-Marktes in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 80 überführt, um für die damals anstehende Erweiterung des Gewerbegebietes die rechtlichen Voraussetzungen für den Grunderwerb der seinerzeit neuen, auf dem Grundstück des heutigen Famila-Marktes liegenden Erschließungsstraße zu schaffen.

Ebenfalls in den B-Plan Nr. 80 überführt wurden grenzbegradigte Flächen südlich der Grundstücke der Hermann-Bössow-Straße. Diese für eine ehemals geplante Südumgehung hinfällig gewordenen Flächen sind im B-Plan Nr. 80 als Waldflächen ausgewiesen worden.

Die beiden letztgenannten Flächen sind also bereits formalrechtlich nicht mehr Bestandteil des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 38 und nehmen nicht mehr am Aufhebungsverfahren teil.

14. Statistik

Gewerbegebiete	ca. 69.457 qm
Sondergebiete	ca. 23.878 qm
Verkehrsflächen	ca. 9.828 qm
Grünflächen – öffentlich	ca. 13.314 qm
- privat	ca. 8.011 qm
Flächen für Abwasser (Regen)	ca. 4.275 qm
Gesamtfläche in qm	ca. 128.763 qm

15. Kosten

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Neufassung und dessen Realisierung keine Kosten.

Gebilligt in der
Stadtverordnetenversammlung
vom 26.06.2006

Bad Oldesloe, den

.....
(von Bary)
Bürgermeister