

Stadt Bad Oldesloe

Kreis Stormarn

Begründung

(ohne Umweltbericht)

Satzung

zum

Bebauungsplan Nr. 47 „Up den Pahl“



Auftraggeber:

Stadt Bad Oldesloe

- Der Bürgermeister -
Markt 5

23843 Bad Oldesloe

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 9 72 46

Fax: 04873 / 9 71 00

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 07.09.2015 (Plan Nr. 5.0)

Stadt Bad Oldesloe
Kreis Stormarn

Begründung
(ohne Umweltbericht)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'14
(Satzung)

zum

Bebauungsplan Nr. 47
„Up den Pahl“
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 07.09.2015 (Plan Nr. 5.0)

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Planungsanlass	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Planverfahren	-----	8
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	11
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	11
4.3	Landschaftsplanung	-----	12
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	13
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	18
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	26
8.	Immissionsschutz	-----	29
9.	Verkehr	-----	30
10.	Ver- und Entsorgung	-----	33
11.	Brandschutz	-----	35
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 47	-----	35
13.	Bodenschutz	-----	36
14.	Archäologische Denkmale	-----	37

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

➤ **Quellenverzeichnis:**

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe
- Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 vom 06.12.2007
- Amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 17.06.2015 (in Grau zur besseren Lesbarkeit dargestellt) für den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Bad Oldesloe
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 47 „Up den Pahl“ der Stadt Bad Oldesloe (Planungsstand vom 10.10.2012)
- „Baugrund- und Grundwasserverhältnisse“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Bad Oldesloe (Stand vom 07.06.2013)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB-Beteiligung
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung (2. Entwurf)
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Erneute Öffentliche Auslegung (2. Entwurf)
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung (3. Entwurf) nur zu den geänderten Teilen der Planung § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Erneute Öffentliche Auslegung (3. Entwurf) nur zu den geänderten Teilen der Planung § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

1. Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat nach eingehenden Beratungen in den Fachausschüssen den Beschluss gefasst, die rückwärtig auf einer Geländekuppe gelegenen Grundstücksteilflächen im Bereich zwischen den Straßen mit deren Wohnbebauungen „Up den Pahl / Ratzeburger Straße“ und nördlich der Wohnbebauung „Pahleck“ im Sinne einer Nachverdichtungsmaßnahme im Rahmen der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 beschlossen. Dieser soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach dem beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. auch die nachfolgenden **Abb. 1** bis **Abb. 4** unten), die im „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wurde bei der Bebauungsplanung und der Projektentwicklung frühzeitig und fortlaufend berücksichtigt.



Abb. 1 Stadtbildprägende Siedlungshäuser an der Straße „Up den Pahl“ im nördlichen Bereich des Plangebietes (Blickrichtung Westen)



Abb. 2 Blick von der Geländekuppe auf die rückwärtigen Gebäudeseiten der Bebauung „Up den Pahl“ (Blickrichtung Nordost)



Abb. 3 Stadtbildprägende Einzelhäuser im „Villenstil“ an der „Ratzeburger Straße“ im nördlichen Planbereich (Haus Nr. 77, rechts im Bild, wurde zwischenzeitlich abgerissen)



Abb. 4 Gebietstypische Siedlungshäuser an der Geländekuppe an der „Ratzeburger Straße“ im südlichen Planbereich

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Dieses Planvorhaben entspricht den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, wonach eine „Innenentwicklung“ vor einer „Außenentwicklung“ erfolgen sollte. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat bereits im Jahr 1973 die entsprechenden Beschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 47 herbeigeführt. In der Sitzung vom 13.04.2005 hat der Wirtschafts- und Planungsausschuss beschlossen, das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wieder aufzugreifen und mit modifizierten Zielsetzungen fortzuführen.

Da jedoch Maßnahmen der „Nachverdichtung“ und der „Innenentwicklung“, die der konkreten Umsetzung und keiner ausschließlich langfristigen Entwicklung dienen sollen, sehr stark von den eigentumsrechtlichen Fragen und den tatsächlichen Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücksflächen, die für eine öffentliche Erschließung benötigt werden bzw. benötigt werden könnten, abhängen, hat sich die Projektentwicklung über mehrere Jahre hingezogen.

Nunmehr, da, auf Grundlage der frühzeitig mit den Anliegern und Bewohnern geführten Variantendiskussion, die Zugriffsrechte auf die öffentliche Plangebietserschließung geklärt sind, konnten die öffentlichen und privaten Belange in die Planung eingestellt werden.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung gerecht werden zu können, wurde für die städtische Planung insgesamt die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und die Vorarbeiten zur Erarbeitung der Erschließungsplanung beauftragt und bearbeitet, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bad Oldesloe in das bisherige Planungskonzept (vgl. auch **Abb. 6a** bis **Abb. 6c** auf Seite 14 - 16) einstellen und planungsrechtlich umsetzen zu können.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 11.03.2013 beratene und für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung i. V. m. § 13a BauGB) im Entwurf beschlossene Bebauungsplan Nr. 47 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachgutachten und die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Im Rahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger wurden Anregungen vorgebracht, die entsprechend der städtischen Abwägung zu Planänderungen geführt haben, die materielles Recht berühren, so dass die Durchführung eines erneuten zusammengefassten Beteiligungsverfahrens erforderlich gewesen war.

Die Änderung des Nutzungsmaßes für die Teilgebiete WA 2 und WA 3, auch wenn diese sehr geringfügig waren, hatten eine erneute öffentliche Auslegung (3. Entwurf), jedoch nur zu den geänderten Teilen der Planung, zur Folge.

Der vom Bau- und Planungsausschuss beratene und von der Stadtverordnetenversammlung in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 47 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachgutachten unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden, das Plangebiet prägende Bebauung, wurden die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten und festzusetzenden Nutzungsart keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die durch die Festsetzungen ermöglichte Grundfläche maximal ca. 11.000 m² betragen wird, wobei die maßgebende Grundstücksfläche mit ca. 30.620 m² und Grundflächenzahl kleiner 0,35 angenommen wird, so dass die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer Größe der Grundfläche unter 20.000 m² wesentlich unterschritten wird,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 47 als Innenverdichtungsmaßnahme auf Grundlage der planerischen Vorbereitung durch die rechtswirksame Flächennutzungsplanung als gesichert anzunehmen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 47 erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a BauGB und kann somit ohne „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ aufgestellt werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde deshalb abgesehen.

Aufgrund der „Planung im Bestand“ wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB nicht abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der Projektentwicklung im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie über Planungsalternativen unterrichtet (vgl. auch Kapitel 5).

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die hier vorgetragenen Anregungen und Bedenken hat die Stadt Bad Oldesloe unter sach- und fachgerechter Gewichtung öffentlicher und privater Belange in die weitere Projektentwicklung sowie alsdann in die „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe einschließlich seiner rechtswirksam gewordenen Änderungen weist die maßgebliche Fläche als „Wohnbauflächen“ aus. Eine Anpassung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung nicht erforderlich.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f Gemeindeverordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten oder Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sie sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch Maßnahmen der „Innenentwicklung und Nachverdichtung“ innerhalb eines vorhandenen Stadtquartiers, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. unmittelbar betroffen waren.

Die Prüfung der örtlichen Situation während der Entwurfsphase ergab, dass auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches aus folgenden Gründen verzichtet werden kann:

- kleinere Kinder auf den eigenen Grundstücken spielen werden,
- die vorhandenen Grundstücksgrößen genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder bieten,
- die introvertiert liegende, verkehrsberuhigte Planstraße als Straße zum Spielen - nach dem Motto: „Kinderspiele sind überall erlaubt“ - genutzt werden kann,
- in der näheren Umgebung ausreichend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche vorhanden sind, welche fußläufig und gefahrlos erreichbar sind (z. B. Mittelinsel „Up den Pahl“, Grünflächen östlich „Dübelsdiek“) und
- der nächstgelegene Spielplatz „Schanzenberg“ mit ca. 7.600 m² für Kinder und Jugendliche in einem Abstand von ca. 400 m erreichbar ist.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

**3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst das Wohnquartier zwischen den Straßen „Up den Pahl“ im Norden und Osten, der vorhandenen Wohnbebauung nördlich „Pahleck“ und der „Ratzeburger Straße“ im Westen (vgl. auch **Abb. 5** auf Seite 10).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 07.09.2015 - Plan Nr. 5.0) eine Fläche von ca. 3,2 ha und beinhaltet im Wesentlichen Flächen für Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Flächengröße von insgesamt 30.628 m² und öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung rückwärtig gelegener Wohngebietsflächen von 1.320 m² sowie Flächen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität von 12 m².

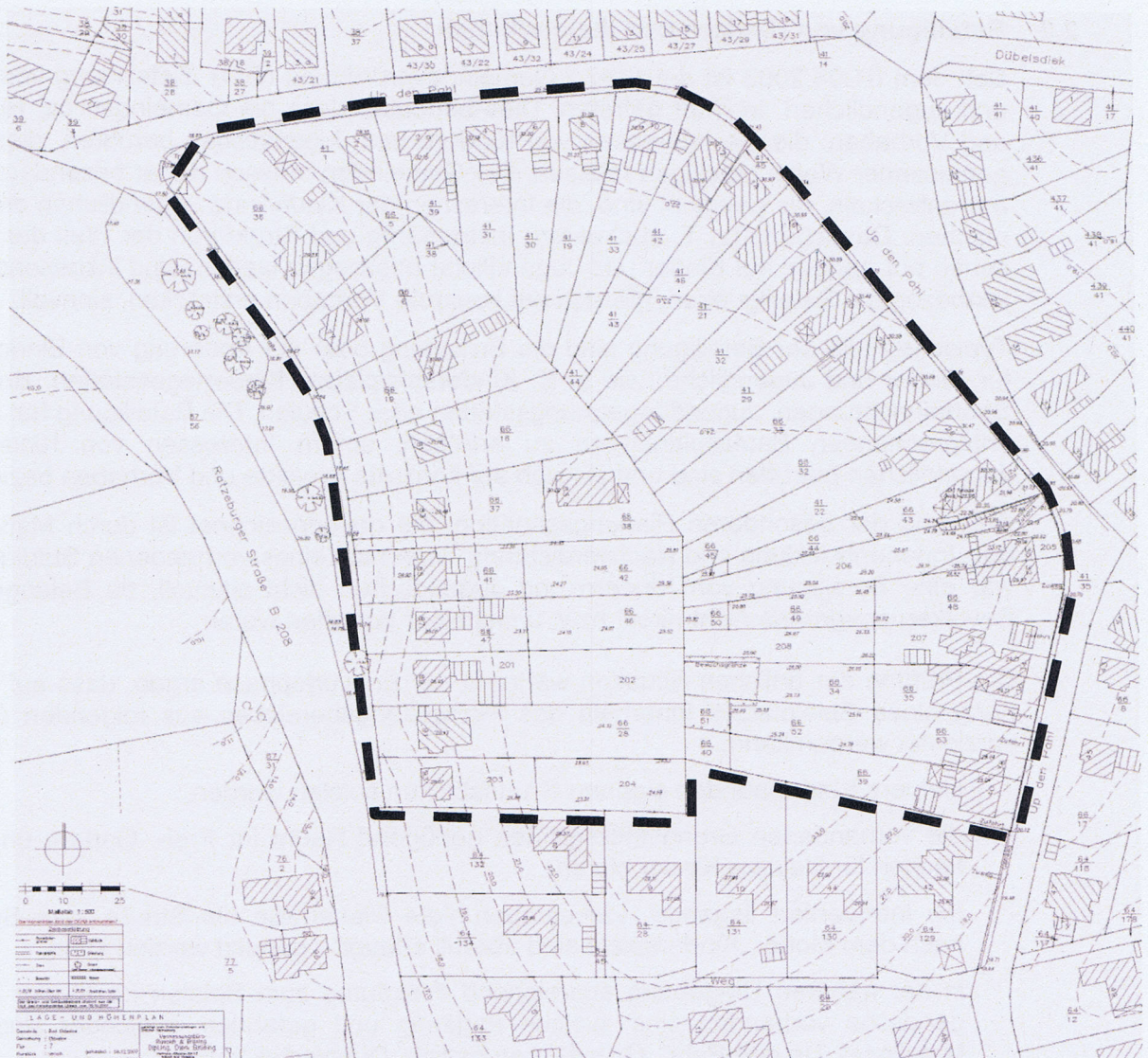


Abb. 5
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47
mit Darstellung der räumlichen Einbindung in die umgebende Stadtstruktur

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

In Kenntnis der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der örtlich vorgefundenen Bestands- und Planungssituation für den o. g. Planbereich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um für das Wohnquartier „Up den Pahl / Ratzeburger Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung rückwärtiger Grundstücksteilflächen im Sinne einer „Nachverdichtung und Innenentwicklung“ schaffen und die städtebaulich geordnete Entwicklung sichern zu können.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Up den Pahl“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Plangebiet grundsätzlich eingehalten werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und dem Regionalplan, Planungsraum I, ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG bzw. im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ggf. weiterführend konkretisiert werden.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achsen Schwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.

Die Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums Bad Oldesloe sind im Zusammenhang u. a. mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Stormarn innerhalb dieser Region zu sehen.

Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich grundsätzlich mit den städtischen Zielvorstellungen einer behutsamen organischen Weiterentwicklung und einer Erhöhung der Attraktivität der Stadt sowie der Weiterentwicklung ihrer zentralörtlichen Funktionen durch innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Dies entspricht grundsätzlich dem Ziel der Stadtverordnetenversammlung, durch Maßnahmen der „Innenentwicklung“ und durch Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen bzw. von untergenutzten Bauflächen („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die Attraktivität als innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandort zu erhöhen und dadurch u. a. auch mittelfristig die Eingriffe im Außenbereich insgesamt zu reduzieren.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Zugleich kann mit den Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser genutzt und ausgelastet werden und zudem zusätzliche Betriebs- und Folgekosten auf ein vertretbares Minimum reduziert werden. Außerdem bieten diese Entwicklungsmaßnahmen im Bestand die Möglichkeit, die zentralen Stadtquartiere auch langfristig mit Leben zu erhalten und einer Überalterung entgegen wirken zu können.

Die frühzeitig seitens der Stadt Bad Oldesloe formulierten Planungsabsichten einer behutsamen „Innenentwicklung“ entsprechen den Zielen der Landesplanung und den heute geltenden Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010).

4.3 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe ist das Plangebiet entsprechend der Bestandssituation im Bestand dargestellt. Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne einer „Innenentwicklung“ handelt, werden landschaftsplanerische Belange durch diese Planung grundsätzlich nicht betroffen sein.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Bestandssituation städtebauliche Zielkonzeptionen mit Erschließungsvarianten (vgl. **Abb. 6a** bis **Abb. 6c** auf den Seiten 14 bis 16) erarbeitet, deren städtischen Zielsetzungen sich wie folgt stichwortartig charakterisieren lassen:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem innerhalb des Wohnquartiers „Up den Pahl“ und an die „Ratzeburger Straße“
- Nutzung des vorhandenen Leitungsnetzes für die Ver- und Entsorgung der wohnbaulichen Entwicklungspotentiale innerhalb des Plangebietes
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen des Plangebiets durch öffentliche und private Erschließungsstraßen
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Wohngebäude mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur über das bestehende Wohnquartier „Up den Pahl“
- Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser als Maßnahme der Innenentwicklung
- Sicherung und Erhalt der charakteristischen Siedlungshausbebauung mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten aus dem Bestand heraus
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung des Stadtbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen
- Entwicklung einer Erschließungs- und Planungskonzeption, die eine Parzellierung der Wohnbaugrundstücke in unterschiedlicher Größe und Lage ermöglicht, wobei eine Gebäudestellung in Nord-Süd-Ausrichtung ermöglicht werden sollte, um regenerative Energieformen nutzen zu können
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Verkehrslärm im Wesentlichen von der „Ratzeburger Straße“
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe = WH max. / FH max.), ggf. gestaffelt entsprechend den örtlichen und nachbarschaftlichen Gegebenheiten

Entsprechend den vorangestellten städtebaulichen und stadtstrukturellen Zielsetzungen wurde eine städtebauliche Konzeption mit drei Varianten erarbeitet, die sich im Wesentlichen in Art und Umfang des inneren Erschließungssystems und des Anbindungspunktes an die äußere Erschließung des Wohnquartiers unterscheiden.

Diese Konzept-Varianten wurden frühzeitig mit den Anliegern des Plangebiets und interessierten Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erörtert und waren alsdann Gegenstand von Grundstücksverhandlungen zur Realisierung der einen oder anderen Erschließungsvariante.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 6a

Städtebauliche Konzeption - Variante 1 -

zum Bebauungsplan Nr. 47 (Stand vom 08./12.08.2008)

mit Darstellung der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Bereich
des Plangebietes und der Erschließung von der Straße „Up den Pahl“
im Bereich der Gebäude Nr. 28 und 30

Variante 1: Die Erschließung der innenliegenden Bauflächen erfolgt von der Straße „Up den Pahl“ im Bereich zwischen den Bestandsgebäuden Nr. 28 und 30 als Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendepplatz zuzüglich Parkplätzen und Abfallbehälterstandorten als Ausgangspunkt für die privaten Wohnwegerschließungen in nördliche und südliche Richtung zur Erschließung der dort befindlichen rückwärtigen Grundstücksteilflächen, so dass die innenliegenden Bauflächen insgesamt über die neue Planstraße an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 6b
Städtebauliche Konzeption - Variante 2 -
zum Bebauungsplan Nr. 47 (Stand vom 08./12.08.2008)
mit Darstellung der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Bereich
des Plangebietes und der Erschließung von der Straße „Up den Pahl“
im Bereich der Gebäude Nr. 32 und 34

Variante 2: Die Erschließung der innenliegenden Bauflächen erfolgt von der Straße „Up den Pahl“ im Bereich zwischen den Bestandsgebäuden Nr. 32 und 34 als Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt zuzüglich Parkplätzen und Abfallbehälterstandorten als Ausgangspunkt für die privaten Wohnwegerschließungen in nördliche und südliche Richtung zur Erschließung der dort befindlichen rückwärtigen Grundstücksteilflächen, so dass die innenliegenden Bauflächen insgesamt über die neue Planstraße an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 6c

Städtebauliche Konzeption - Variante 3 -

zum Bebauungsplan Nr. 47 (Stand vom 08./12.08.2008)

mit Darstellung der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Bereich
des Plangebietes und der Erschließung von der Straße „Up den Pahl“
im Bereich der Gebäudes Nr. 2

Variante 3: Die Erschließung der innenliegenden Bauflächen erfolgt von der Straße „Up den Pahl“ im Bereich des Bestandsgebäudes Nr. 2 als Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendeplatz als Ausgangspunkt für die privaten Wohnwegerschließungen in südliche Richtung zur Erschließung der dort befindlichen rückwärtigen Grundstücksteilflächen, so dass die innenliegenden Bauflächen insgesamt über die neue Planstraße an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Im Rahmen der Projektentwicklung und der Konkretisierung der vorangestellten Erschließungs-Varianten entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wurden folgende Sachverhalte festgestellt, die bei der Bewertung und Entscheidung über die Umsetzung einer der Varianten wesentlich waren:

- Die Variante 2
mit einer Erschließung zwischen den Bestandgebäuden Up den Pahl Nr. 32 und 34 kann aufgrund der sehr großen Höhenunterschiede und den damit verbundenen Steigungsverhältnissen sowie den demzufolge erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden.
- Die Variante 1
mit einer Erschließung zwischen den Bestandgebäuden Up den Pahl Nr. 28 und 30 kann auch bei den nicht unwesentlichen Höhenunterschieden und den damit verbundenen Steigungsverhältnissen umgesetzt werden, wobei hier im Zuge einer Erschließungsplanung eine Optimierung der Straßentrasse und der Steigungsverhältnisse zu erfolgen hat.
- Die Variante 3
mit einer Erschließung von Norden aus im Bereich des Bestandgebäudes Up den Pahl Nr. 2 in das Plangebiet hinein wäre in den wesentlichen Abschnitten als öffentliche Verkehrsfläche zu konzipieren, so dass lediglich südlich des Wendehammers kleinere private Wohnwegerschließungen zusätzlich erforderlich wären.
Voraussetzung zur Umsetzung dieser Erschließungsvariante wäre der vollständige Grunderwerb der für die öffentliche Straße notwendigen Grundstücksteilflächen. Da dies nicht als gesichert zu bewerten war und Enteignungen für diese Erschließungsmaßnahme außer Frage stehen, kann diese Erschließungs- und Bebauungsvariante zwar planungsrechtlich umgesetzt, aber tatsächlich bzw. zu einem eindeutig bestimm- baren Zeitpunkt nicht realisiert werden.

In Bewertung dieser Sachverhalte und der Tatsache, dass alle drei Varianten neben der unterschiedlichen Erschließungsform ansonsten sehr ähnliche wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten zulassen, hat sich der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe dazu entschieden, die Variante 1 weiter planungsrechtlich zu verfolgen und als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Erschließungsplanung zu nutzen.

Diese vornehmlichen stadtstrukturellen und erschließungstechnischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit der städtebaulichen **Konzeption - Variante 1** - und dem darauf aufbauenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Die Planung verbindet grundsätzlich die stadtstrukturellen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Bestandssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und die vorhandenen bebauten Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie zum Erhalt des Stadtbildes werden für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Text: Teil B, Ziffer I., 1.1 und 1.2).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes teilweise unterschiedlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgt eine Untergliederung des Plangebietes in acht Teilgebiete, die sich insbesondere in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Grundfläche, die Geschossigkeit oder die Bauweise, unterscheiden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche mit der vorhandenen Bebauung im Bereich „Up den Pahl / Ratzeburger Straße“.

Grundsätzlich wird für die Bestands- und für die Entwicklungsflächen in Abhängigkeit zur Lage des Grundstücks und zur Grundstücksgröße eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Ausnahmen hiervon ergeben sich im Bereich Up den Pahl Nr. 2 - 28, im Bereich Up den Pahl Nr. 32 und Ratzeburger Straße Nr. 81 - 93.

- Die Siedlungshäuser im Bereich Up den Pahl Nr. 2 - 28 stellen eine besondere Nutzungsstruktur dar, die entsprechend der damaligen Zielsetzung auf sehr schmalen, aber dementsprechend sehr langen Grundstücksflächen errichtet worden sind. Entsprechend der schmalen Grundstücksbreite stehen alle Siedlungshäuser giebelständig zur Straße „Up den Pahl“. In den zurückliegenden Jahren wurden einige Siedlungshäuser rückwärtig erweitert; die Bauflucht zur öffentlichen Straße wurde jedoch nicht verändert.

Aufgrund dieser besonderen Grundstücksparzellierung werden für den vorgenannten Bereich, abweichend von der übrigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung,

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

der als Teilgebiet WA 4a und WA 4b benannt ist, maximal zulässige Grundflächen (GR max.) festgesetzt. Innerhalb dieser Teilgebiete erfolgt eine Untergliederung in Grundstücke mit einer GR max. von 130 m² (WA 4b) und einer GR max. von 150 m² (WA 4a); getrennt durch eine so genannte „Knotenlinie“.

Eine Zusammenfassung der beiden Teilgebiete ist nicht möglich, da einheitliche Grundflächen nicht bestehen und zu dem einige Grundstücke keine hinreichenden Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu lassen, um auf ein einheitliches Nutzungsmaß zu kommen. Diese Differenzierung ist somit dem Gebäudebestandssituation und dessen Erhalts geschuldet.

- Eine weitere Ausnahme stellt das Grundstück Up den Pahl Nr. 32 (Teilgebiet WA 5b) dar. Die Grundstücksteilfläche der nördlichen Doppelhaushälfte wird für die neue Plangebieterschließungsstraße in Anspruch genommen, so dass hier mit der verbleibenden Grundstücksfläche für das Doppelhaus kein einheitliches Maß der baulichen Nutzung mehr festgesetzt werden kann.
- Auch im Bereich der Ratzeburger Straße Nr. 81 - 93 (Teilgebiet WA 6c) im südlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Grundstücksgröße durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche. Somit kann in Verbindung mit einer einheitlichen Bebauungstiefe sichergestellt werden, dass die gewachsene Bebauungsstruktur, unabhängig von der Grundstücksgröße, in der Kubatur einheitlich bleibt.

Die teilgebietsbezogen festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. maximal zulässige Grundfläche (GR max.) darf

- in allen Teilgebieten ausschließlich nur für die Errichtung von Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise bei Einzelhäusern pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m² und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte um bis zu maximal 10 m² überschritten werden (s. Text: Teil B, Ziffer I., 4.1). Diese Festsetzung erfolgt zur Klarstellung und soll Fehlinterpretationen vorbeugen. Die dem ständigen Aufenthalt dienenden und in unmittelbarer Zuordnung zum Wohngebäude befindlichen Terrassen sind Teil des Maßes der baulichen Nutzung. Um diesen Sachverhalt deutlich machen zu können, wurde eine Unterteilung der GR max. und der GRZ vorgenommen.
- aufgrund der besonderen Geländesituation in den Teilgebieten WA 1 und WA 6a bis WA 6c ausschließlich nur für An- und Abböschungen als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 50 m² überschritten werden (s. Text: Teil B, Ziffer I., 4.2). Aufgrund der vorhandenen Geländesituation wird es für erforderlich erachtet, neben der festgesetzten GRZ bzw. der GR max. das Maß erforderlich werdender Geländemodellierungen zu begrenzen.
- Zudem sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das insgesamt festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind (s. Text: Teil B, Ziffer I., 10.).

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Diese im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend der dann örtlich im Einzelfall vorzufindenden Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten soll.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und dem Erschließungssystem kann so eine unangemessene verdichtete Bauweise vermieden und das im Bereich „Up den Pahl“ vorhandene und charakteristische Stadtbild einer Siedlungshausbebauung erhalten werden.

Zugleich sind aber auch für die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke die Parzellierung und Bebauung ausreichend flexibel gehalten und ermöglichen somit eine Vielzahl von Gebäudeformen und Wohntypen für die unterschiedlichen Alters- und Sozialstrukturen.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde abgesehen.

Die Stadt Bad Oldesloe sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Bad Oldesloe nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht wird. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Überbaubare Flächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt überwiegend durch Festsetzung von Baugrenzen.

Nur im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Up den Pahl“ erfolgt die Begrenzungen der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer Baulinie, die der vorderen Bauflucht entspricht.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die einheitliche Gebäudefront (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 6), die maßgeblich den öffentlichen Raum und somit das Straßenbild prägt, erhalten werden kann. Die Festsetzung der vorderen Bauflucht als Baulinie steht in direktem Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festsetzung, die auch gestalterische Anforderungen an die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen zum Ziel hat (s. Text: Teil B, Ziffer I., 2.1),

A wonach in den Vorgartenflächen, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen (überbaubare Flächen) sowie deren Verlängerung, der Teilgebiete WA 1, WA 3, WA 4a + 4b, WA 5a + 5b und WA 6a + 6b bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Ausnahmen können jedoch gestattet werden:

a) für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- b) für bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn die Baufläche mehr als 5,0 m von der Straßengrenze zurück liegt und die geplante bauliche Anlage einen Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze einhält und
- c) für Windfänge, wenn sie eine Tiefe von 2,0 m und eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht berührt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 47 werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 für den Bereich Up den Pahl Nr. 2 - 40 (gerade Nummern) aufgehoben.

und

- B wonach in den Teilgebieten WA 4a und WA 4b die Giebelständigkeit zur Straße „Up den Pahl“ durch die planzeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung gesichert wird.

Die überbaubaren Flächen werden teilgebietsbezogen als so genannter „Bauteppich“ festgesetzt. Die sichert insbesondere in den rückwärtig gelegenen Entwicklungsflächen die Möglichkeit auch grundstücksübergreifend Bauvorhaben zu realisieren, so dass die Bebauungsplanung auch auf sich verändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und den örtlichen bzw. topographischen Gegebenheiten mit einer Bebauungstiefe von 18,0 m bis 25,0 m festgesetzt. Diese Tiefe und auch die übrigen festgesetzten Tiefen der überbaubaren Fläche sichern entsprechend dem höchstzulässigen Nutzungsmaß eine hinreichende Bebauungsmöglichkeit.

Neben der planzeichnerischen Festsetzung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als teilgebietsbezogene „Bauteppiche“ wurden Ausnahmen bzw. Klarstellungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen, wonach

- A die Errichtung von Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 4a + WA 4b, WA 5a und WA 6c im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise bis zu 10 m² zulässig ist (s. Text: Teil B, Ziffer I., 2.2). Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der örtlichen Situation heraus, wonach es für den baulichen Bestand oder bei der Platzierung der Neubauvorhaben durchaus erforderlich sein kann, dass Teile der wohnungsbezogenen Terrassen nicht in den einheitlich als Bauteppiche festgesetzten überbaubaren Flächen liegen werden. Um Befreiungen hierzu zu vermeiden, erfolgt diese Ausnahme-festsetzung. Die überbaubaren Flächen der übrigen Teilgebiete sind unter Bezugnahme auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinreichend großflächig festgesetzt, so dass in diesen Bereichen eine gesonderte Regelung nicht erforderlich erscheint.

und

- B außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtete Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht als bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO zu bewerten sind, Bestandsschutz genießen (s. Text: Teil B, Ziffer I., 2.3).

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. höchstzulässige Grundfläche (GR max.) um bis zu 50 % durch die Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen überschritten werden.



Abb. 7

Auszug aus der **Planzeichnung der Satzung** des Bebauungsplanes Nr. 47
(Planungsstand vom 07.09.2015 - Plan 5.0)

Neben dieser gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wurden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO entsprechend der Erschließungskonzeption bzw. der örtlichen Gegebenheiten zwei Ausnahmen weiterhin auch in die Satzung des Bebauungsplans Nr. 47 aufgenommen,

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- wonach die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (als das G-F-L₁ und das G-F-L₂ -Recht) sowie die Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Abfallbehälterstandorte M1 und M3 nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen ist (s. Text: Teil B, Ziffer I., 3.1).

Diese Ausnahme führt somit zu einer Gleichbehandlung unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes.

- Für so genannte „Pfeifenstielgrundstücke“ ist eine Erhöhung der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Grundfläche um die Grundfläche der privaten Wohnwegerschließung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig, da die Zuwegung bei einer solchen Grundstücksparzellierung wesentlich größer ist, als bei den benachbarten Grundstücksflächen, die direkt von der öffentlichen oder einer privaten Erschließungsstraße erschlossen werden können (s. Text: Teil B, Ziffer I., 3.2).

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch den vorhandenen Gebäudebestand entlang der Straßen „Up den Pahl“ und „Ratzeburger Straße“ und der Geländesituation mit den Entwicklungsflächen der Nachverdichtung auf der Geländekuppe, sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung wird seitens der Stadt Bad Oldesloe eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Siedlungsraum sicherstellen. So ist es auch zu verstehen, dass der Villencharakter im nördlichen Bereich der „Ratzeburger Straße“ (innerhalb des Plangebietes) erhalten werden soll und die wirtschaftliche Ausnutzung in diesem besonderen Einzelfall nicht im Vordergrund steht. Dementsprechend sind zurückhaltende Festsetzungen in Bezug auf die Wand- und Firsthöhe sowie in der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude gewählt, die eine im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters starke Verdichtung vermeiden helfen sollen.

Unter dem Gesichtspunkt des sich „Einfügen“ ist unter Berücksichtigung der Geländesituation gegenüber der Bestandssituation, z. B. im Bereich der geplanten Wohnbebauung des Teilgebietes WA 2 gegenüber der vorhandenen Bebauung der Teilgebiete WA 4a und WA 4b, teilgebietsbezogen auch der Dachgeschossausbau als Staffelgeschoss (entsprechend den gesetzlichen Regelungen der LBO), unzulässig. Dies sichert einerseits die charakteristische Bebauungsstruktur im Bereich „Up den Pahl“ und führt andererseits nicht zu unverhältnismäßig hohen subjektiv wahrgenommenen Beeinträchtigungen einer geplanten Bebauung gegenüber dem baulichen Bestand. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss des Staffelgeschosses im Bereich der Ratzeburger Straße Nr. 75 - 81 und Nr. 83 rückwärtiger Bereich (Teilgebiete WA 6a und WA 6b) in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sicher gestellt werden, dass der bauliche Bestand in seiner heutigen Ausprägung erhalten werden kann, jedoch nicht durch noch massiver wirkende Gebäude ersetzt werden soll.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Ziel der Festsetzungen der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen ist es, eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende bzw. Rücksicht nehmende Bebauung zu platzieren. Dementsprechend erfolgt eine in sich gestaffelte Höhenentwicklung. Diese korrespondiert mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und den getroffenen Regelungen zum Ausschluss von Staffelgeschossen.

Die teilgebietsbezogen festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich im Bereich der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung größtenteils jeweils auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils unmittelbar angrenzenden Straßenabschnittes bzw. der privaten Wohnwegerschließung.

Aufgrund des sich auf den bindigen Böden möglicherweise bis auf das Geländeniveau aufstauende Niederschlagswassers (vgl. hierzu „Baugrund- und Grundwasserverhältnisse“, Stand vom 07.06.2013), sollten die geplanten Erdgesosshöhen in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 mindestens 0,5 m über dem heutigen Gelände liegen (s. Text: Teil B, Ziffer I., 9.). Aufgrund dieser Maßgabe und unter den Gesichtspunkten der energetischen Gebäudeplanung wurde mit dem 3. Entwurf für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 die bisherige Wandhöhe um diese 50 cm erhöht auf 4,5 m und ist somit Festsetzung in der Satzung geworden.

Da diese Bodenverhältnisse nicht grundsätzlich auch für die Bestandsgebäude bzw. bebauten Grundstücksflächen von vornherein ausgeschlossen werden kann, erfolgt die o. g. Festsetzung für das gesamte Plangebiet.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Für die vorhandene bzw. für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes ist für die zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung grundsätzlich eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Bestandssituation und der zuvor dargelegten Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung sowie deren das Stadtbild prägenden Bebauungsstruktur, insbesondere im Bereich der Straße „Up den Pahl“, sind Ausnahmen erforderlich.

Danach ist in den Teilgebieten WA 4a, WA 4b (Straße „Up den Pahl“ - vgl. **Abb. 1** auf Seite 6) und im Teilgebiet WA 6c (südlicher Bereich „Ratzeburger Straße“ - vgl. **Abb. 4** auf Seite 6) eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zulässig (s. Text: Teil B, Ziffer I., 6.),

- sofern es sich um Unterschreitungen der Grenzabstände entsprechend dem baulichen und genehmigten Bestand handelt,
- wobei bei einer Neubebauung die ansonsten nach der Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Abstandsflächen zur Wahrung des historischen Bestandes (charakteristische und geschlossene Siedlungshausbebauung) bis auf max. 2,50 m reduziert werden dürfen,
jedoch ist
- zur Verhinderung eines Brandüberschlags zwischen den Häusern ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die vorhandene und geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) nur insoweit textlich und planzeichnerisch festgesetzt, wie es zum Erhalt des Stadtbildes erforderlich ist.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen u. a. dazu, folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können (s. Text: Teil B, Ziffer II., 1.-3.):

- Dachneigung
zur Regelung abweichender Dachneigungen oder besonderen Nutzungsformen für untergeordnete Bauteile und Regelungen zur Dachneigung für bauliche Anlagen des ruhenden Verkehr, um diese möglichst harmonisch in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügen zu können und Maßstabsbrüche sowie Fremdnutzungen vermeiden zu können
- Dacheindeckungen / Dachfarben / Außenfassade
zum Erhalt und zur harmonischen Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus, wobei abweichende Farbtöne und Materialien im Sinne des Bestandsschutzes zulässig sind
Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass engobierte Pfannen und Dachsteine grundsätzlich zulässig sind und gebrochene Weißtöne unter dem Begriff Weißton ebenso zu verstehen und zulässig sind.
Hierbei ist zu beachten, dass Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern grundsätzlich zulässig sind, um einen Beitrag zur Umsetzung der energiepolitischen Zielsetzungen des Landes und der Stadt Bad Oldesloe leisten zu können bzw. nicht zu erschweren.

Ansonsten lässt sich die Stadt Bad Oldesloe von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall einer „Planung im Bestand“ leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der vorhandenen sowie umgebenden Bebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die innen liegende Entwicklungsfläche mit ihren geplanten Wohngebäuden wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 für den in Kapitel 3. beschriebenen Bereich ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), die in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten sind. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Knicks) nach § 21 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) durch die Planung betroffen sind oder sein könnten. In diesem Planungsfall werden keine geschützten Biotope nach dem LNatSchG / BNatSchG betroffen sein.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Grundstücksflächen in wesentlichen Teilen bebaut sind und einer sonstigen wohnbaulichen Nutzung unterliegen und zudem bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten sind (vgl. auch **Abb. 8** auf Seite 26), handelt es sich um Flächen des Innenbereichs.



Abb. 8 Rückwärtig gelegene Gartenbereich westlich der Bebauung „Up den Pahl“ (Blickrichtung Norden)



Abb. 9 Gestaltete Grün- und Freiflächen in der Vorgartenzone der Bebauung an der „Ratzeburger Straße“

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im „beschleunigten Verfahren“ in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (also bis 20.000 m² Grundfläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit einer Grundfläche von rund 11.000 m² ist damit keine naturschutzfachliche Eingriffsregelung erforderlich.

Die **Bestandssituation** (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung) lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege wie folgt darstellen.

Das Gelände steigt von der „Ratzeburger Straße“ (vgl. auch **Abb. 9** oben auf Seite 26) aus deutlich an. Kleine Geländesprünge haben sich vor allem durch die Herstellung ebener Flächen für die baulichen Anlagen und für Terrassen ergeben.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der Bereich zwischen den vorhandenen Bebauungen besteht aus Gartenflächen, die mit schmalen Zuschnitten jeweils den straßenseitigen Wohngebäuden zugeordnet sind. Bezeichnend ist dabei, dass relativ offene Rasenflächen sich vorwiegend in Gebäudenähe befinden. Auf den etwas entfernten Flächen sind eher Obstbäume vorhanden, so dass sich aus der „Vogelperspektive“ eine gewisse Konzentrierung des Baumbestandes im mittleren Planbereich ergibt.

Ausnahmen bilden hier vor allem einige Gartenbereiche rückwärtig der Bebauung an der „Ratzeburger Straße“, auf denen die Gehölze bis an die Wohngebäude reichen (Hausnummern 77 bis 81, 85 bis 93 - vgl. auch **Abb. 9** auf Seite 26).

Für die Stadtbildgestaltung und Freiraumstruktur wichtige Grünflächen liegen zwischen der „Ratzeburger Straße“ und dem Anbindungsweg der Hausnummern 75 bis 85 sowie als Verkehrsinsel im Bereich „Up den Pahl“, jeweils außerhalb des Planbereiches innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Markanter, prägender Baumbestand befindet sich an folgenden Stellen:

- 1 Linde auf der Grünfläche bzw. Straßenrandfläche nördlich des Flurstückes 66/36 nahe der Einmündung „Up den Pahl“ auf die „Ratzeburger Straße“
- Baumgruppe aus 7 Bäumen auf Flurstück 66/36 zwischen einem Schuppen und „Up den Pahl“
- 1 Eiche zwischen den Schuppen / Carports auf Flurstück 66/36
- 1 Säuleneiche straßenseitig vor dem Wohnhaus Flurstück 66/19

Ansonsten bestehen im Plangebiet verschiedene Bäume, die aufgrund ihrer Stellung, Höhe oder Anordnung zwar zu einer guten Gestaltung und Durchgrünung beitragen, jedoch erreichen sie nicht den Status eines prägenden Bestands. Dieses gilt auch für die hoch gewachsenen Fichtenbestände rückwärtig der Bebauungen Ratzeburger Straße Nr. 77, 89 und 91.

Bodenverhältnisse:

Die Bodenkarte ist bisher nicht veröffentlicht worden. Gemäß der Geologischen Karte (Blatt 2128) liegt das Gebiet auf einer Weichsel-kaltzeitlichen Moräne mit Sand, auch sandigem Kies auf Geschiebemergel.

Nahe der „Ratzeburger Straße“ steht streifenförmig Geschiebemergel an. Abgesehen von den baulichen Anlage und den hiermit verbundenen Änderungen der Geländeform sind keine Beeinträchtigungen der Böden bekannt. Hinweise auf Altablagerungen oder sonstige Bodenbelastungen liegen auf Grundlage der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht vor.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegen hier nicht.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artenschutzrechtliche Belange:

Gemäß § 44 BNatSchG dürfen besonders und streng geschützte Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders oder streng geschützter Pflanzenarten bekannt und aufgrund der Biotopstrukturen sowie der Nutzungen auch nicht zu erwarten.

Besonders oder streng geschützte Tierarten nach § 7 BNatSchG sind ebenfalls nicht bekannt. Grundsätzlich sind jedoch Vogelvorkommen und auch Fledermausvorkommen anzunehmen.

- Bezüglich der Fledermausvorkommen ist festzuhalten, dass der Gebäudebestand im Plangebiet durch Abrisse o. ä. nicht verändert wird. Die prägenden Großbäume werden auch ohne planungsrechtliche Festsetzung zu erhalten sein. Somit ist insgesamt keine Beeinträchtigung potenzieller Sommerhabitats (Wochenstuben, Tagesverstecke) zu erwarten. Überwinterungsquartiere werden ebenfalls nicht betroffen sein.
- Vogelvorkommen sind im Einzelnen nicht bekannt. Standortgebundene Horste oder Nester sind nicht vorhanden.
- Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen ist für alle Gehölze einschließlich der Hecken, Großbäume, Sträucher und Obstgärten die Eignung als Vogellebensraum, insbesondere als Nisthabitat, anzunehmen.

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG`10) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten, bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze ausweichen können.

Es ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

Im Zuge der Planrealisierung sind keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF - Maßnahmen zu ergreifen.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Vorbereitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach BauGB wurde im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 47 „Up den Pahl“ der Stadt Bad Oldesloe (Planungsstand vom 10.10.2012) die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr für die im Plangebiet vorgesehenen Bebauungsflächen rechnerisch ermittelt und dargestellt.

Vorbelastungen und relevante Schalleinträge aus Gewerbelärm werden für das Plangebiet nicht angenommen, da das südlich gelegene Gewerbegebiet an der Industriestraße / Lily-Braun-Straße ca. 330 m von den überbaubaren Flächen entfernt liegt und im genannten Gewerbegebiet keine besonders lärmintensiven Gewerbebetriebe angesiedelt sind.

Die Ergebnisse der gutachterlich durchgeführten schalltechnischen Berechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tags und nachts werden in der flächenhaften Betrachtung die Orientierungswerte innerhalb der überbaubaren Flächen in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten. Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der „Ratzeburger Straße“ (B 208) ergeben sich deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den nächst gelegenen Baugrenzen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, dem Erhalt des Stadtbildes und des vorhandenen Geländeprofils eignen sich aktive Schallschutzmaßnahmen nicht, so dass zur Konfliktlösung passive Schallschutzmaßnahmen seitens des Gutachters empfohlen werden. Danach

- werden für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zum Schutz vor Verkehrslärm in der Planzeichnung (Teil A) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt (s. Text: Teil B, Ziffer I., 13.1).
- sollen schutzbedürftige Räume in den geplanten Wohnungen/Gebäuden möglichst an den nicht direkt den Lärmquellen zugewandten Seiten angeordnet werden. Gleiches gilt auch für Terrassen und Balkone.
- sind zum Schutz der Nachtruhe in Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann (s. Text: Teil B, Ziffer I., 13.2).

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen (s. Text: Teil B, Ziffer I., 13.3).

Von den vorangestellten und planungsrechtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren (s. Text: Teil B, Ziffer I., 13.4).

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Ratzeburger Straße“ und der Straße „Up den Pahl“ als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden (vgl. auch **Abb. 10** und **Abb. 11** auf Seite 30).

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt durch eine Buslinie mit der Haltestelle „Am Tegel“ auf der Straße „Up den Pahl“.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden mehrere Möglichkeiten der Erschließung der rückwärtig der Wohnbebauung „Up den Pahl“ gelegenen Grundstücksteilflächen geprüft (vgl. hierzu Ausführungen und Abbildungen zu Kapitel 5, Seite 14 ff.).

Ergebnis der verkehrstechnischen Vorprüfung ist, dass die städtebaulich favorisierte Variante 1 (vgl. **Abb. 13** auf Seite 31) grundsätzlich realisierungsfähig ist, wobei jedoch eine Längsneigung von bis zu 10 % notwendig und von den Verkehrsteilnehmern zu akzeptieren sein wird. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) Tabelle 19, soll die Höchstlängsneigung für Fahrbahnen von ausgebauten Stadtstraßen 8,0 % betragen, in Ausnahmefällen 12,0 %.



Abb. 10 Blick auf die „Ratzeburger Straße“ als B 208 (rechts im Bild) und die zur Erschließung parallel geführte Anliegerstraße mit der vorhandenen Wohnbebauung (links im Bild)



Abb. 11 Einzelgrundstückszufahrt von der Anliegerstraße der „Ratzeburger Straße“ aus als Pfeifenstielgrundstück zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteilflächen (Teilgebiet WA 6b)

Die Längsneigung wurde mit 10 % gewählt, um die Straße möglichst moderat in das vorhandene Gelände einzupassen. Im Stadtgebiet von Bad Oldesloe gibt es bereits Straßen mit dieser Längsneigung, von denen der Stadtverwaltung keine Schwierigkeiten bekannt sind. Eine barrierefreie Erschließung ist auf Grund des vorhandenen Geländeprofiles nicht möglich.

Die Erschließung des Plangebietes soll mittels einer Stichstraßenerschließung entsprechend der Variantendiskussion im Bereich der Gebäude Up den Pahl Nr. 28 - 30 (vgl. auch **Abb. 13** und **Abb. 14** auf Seite 31) erfolgen.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 12 Blick von der Straße „Up den Pahl“ auf die geprüfte Plangebietszuwegung im Bereich der Gebäude 32 - 34 (Konzeption - Variante 2)



Abb. 13 Blick von der Straße „Up den Pahl“ auf die geprüfte und ausgewählte Plangebietszuwegung im Bereich der Gebäude 28 - 30 (Konzeption - Variante 1)

Entsprechend dem Wohngebietscharakter der zu erschließenden Wohnbauflächen und der Anliegerstichstraße ist der Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen und dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planzeichnerisch festgesetzt.

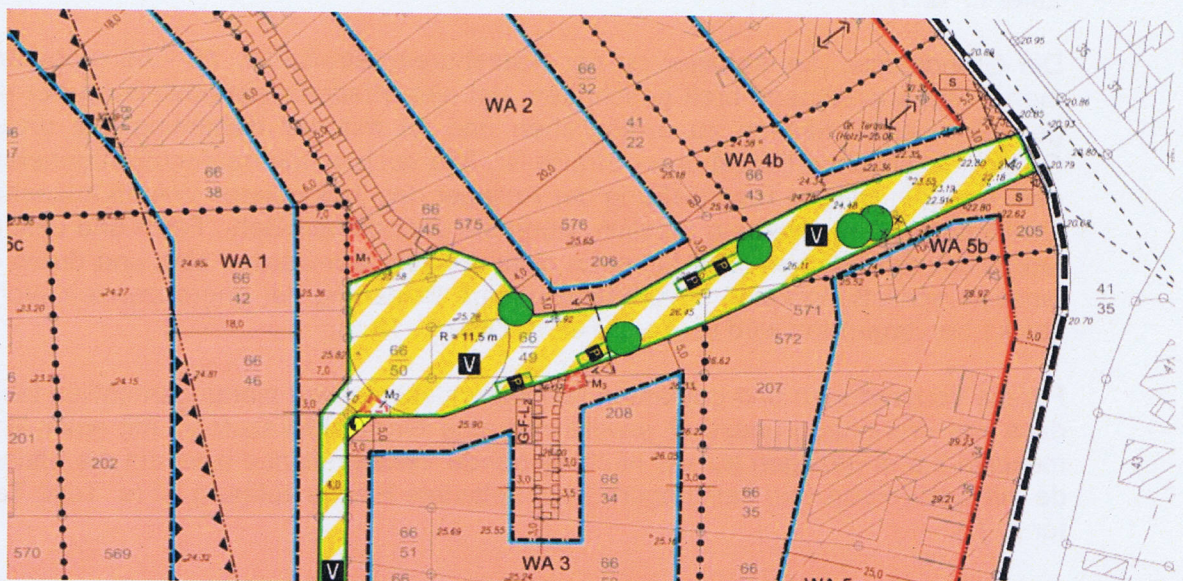


Abb. 14 Auszug aus der Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit **Lage und Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen** zur Erschließung der rückwärtig gelegenen wohnbaulichen Entwicklungsflächen mit privaten Wohnwegerschließungen nach Norden und Süden

Gleiches gilt für die innerhalb der Verkehrsfläche auszuweisenden Parkplatzflächen. Diese sind zusammen mit Straßenbaumpflanzungen ebenfalls lagegenau nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 25a BauGB festgesetzt, wobei aufgrund des frühen Planungsstandes der Erschließungsplanung eine textliche Festsetzungen aufgenommen worden ist, wonach die

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

planzeichnerisch festgesetzten vier Parkplätze und die Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ verschoben werden können. Dieses sichert eine gewisse Flexibilität und gewährleistet zugleich die Durchsetzung des Straßencharakters.

Zur Sicherstellung der Erschließungsfähigkeit, teilweise, der rückwärtig gelegenen Bauflächen nördlich und südlich der o. g. Wendeplatzanlage werden zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (G-F-L) als private Wohnwegerschließung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und eine öffentliche Anliegerstichstraße planzeichnerisch festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung der jeweiligen Nutzungsberechtigten der privaten Wohnwegerschließungen mit den dazu gehörenden Abfallbehälterstandorten, die für das Teilgebiet WA 1 am Wendeplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und für die Teilgebiete WA 2, WA 3 sowie WA 6b auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche angeordnet worden sind und somit erreichbar für die öffentliche Abfallentsorgung sind.

Eine generelle Erschließung der Anlieger des Teilgebietes WA 2 von der Straße „Up den Pahl“ ist aufgrund der schmal geschnittenen Grundstücke mit einer Bebauung, die in zahlreichen Fällen den Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze nicht einhält, nicht möglich.

Deshalb ist die Erschließung der Anlieger des Teilgebietes WA 2 ausschließlich über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L₁) zulässig (s. Text: Teil B, Ziffer I., 12.1).

Die Grundstücke der Anlieger an der Ratzeburger Straße Nr. 75 - 83 (ungerade Nummern) sind ausreichend breit geschnitten, um eine Pfeifenstielerschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen und ist mit der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen Ratzeburger Straße Nr. 83a auch schon baurechtlich genehmigt worden. Deshalb ist eine Erschließung der Anlieger des Teilgebietes WA 6b ausnahmsweise als Pfeifenstielerschließung möglich, wenn sie über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L₁) noch nicht erschlossen worden sind und durch die Pfeifenstielerschließung keine unverhältnismäßige Belastung der angrenzenden Wohngrundstücke hervorgerufen wird (s. Text: Teil B, Ziffer I., 12.1).

Für die vorhandenen und geplanten Wohngrundstücke wird planungsrechtlich festgesetzt, dass pro Wohnbaugrundstück jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m bezogen auf die nächstliegende Verkehrsfläche bzw. auf die nächstliegende mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastete Fläche zulässig ist (s. Text: Teil B, Ziffer I., 7.).

Somit kann insbesondere im Bereich der Haupteerschließungsstraße sichergestellt werden, dass die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisenden Parkplätze realisiert bzw. im Bestand erhalten werden können.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes für eine „Nachverdichtung“ vorgesehenen Wohnbauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Ratzeburger Straße“ bzw. in der Straße „Up den Pahl“ anzuschließen sein.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten auszuführen.

Die Stadtwerke Bad Oldesloe weisen darauf hin, dass die Erschließung von Hinterliegergrundstücken in den Abwassersatzungen insofern geregelt ist, dass die Stadt (Stadtwerke) die Grundstücksanschlüsse nur im öffentlichen Bereich bis zur Grenze des ersten privaten Grundstücks herstellt. Die weiterführenden Anschlussleitungen über Privatgrund sind vom/von den privaten Grundstückseigentümer/n zu errichten und zu betreiben.

Somit wird seitens der Stadtwerke Bad Oldesloe zur Vermeidung von Missverständnissen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Herstellung und der spätere Betrieb der Entwässerungsleitungen in den privaten Wohnwegen von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen sind.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind, sofern es sich um Neubauten handelt, mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gefasst und für rückwärtig zu bebauende Grundstücksteilflächen über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Oldesloe zugeführt.

10.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich auch der Löschwasserversorgung.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der nicht bebauten Wohnbauflächen erfolgt, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht direkt am Ort des Niederschlags schadlos zur Versickerung gebracht werden kann, wie auch bei der übrigen vorhandenen Bebauung durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in den das Plangebiet begrenzenden Straßen, sofern keine andere Art der schadlosen Entwässerung besteht.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen und naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist durch den jeweiligen Antragsteller zu achten.

10.4 Telekommunikation

Auf bestehende ortsfeste Anlagen zur Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bei Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn dem zuständigen Telekommunikationsbetreiber schriftlich anzuzeigen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigten Stadtwerke GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH zu prüfen sein.

Für einen zusätzlichen notwendigen Kabelverteiler wird direkt neben der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Sollten zusätzliche Flächen dennoch benötigt werden, können diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert bzw. in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden.

10.6 Fernwärmeversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages kann die Vereinigten Stadtwerke GmbH für die innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten bzw. für die planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben die Versorgung mit Fernwärme anbieten.

Näheres kann außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung in privatrechtlichen Verträgen geregelt werden.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei geplanten baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt bauvorhabenbezogenen durch das jeweils beauftragte Ing.- Büro im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens oder im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken auf den Grundstücken zu sammeln.

Der Wendeplatzanlage am Ende der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert für die Müllfahrzeuge.

Die private Wegerschließung (G-F-L-Rechte) und die südliche öffentliche Anlieger-Stichstraße sind nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge vorgesehen. Daher sind an allen Einmündungsbereichen an der Wendeplatzanlage und zugleich innerhalb der öffentlichen Straßenfläche ausreichend dimensionierte Abfallbehälterstandorte planzeichnerisch festgesetzt und den Begünstigten zugeordnet (M₁ bis M₃). Die Abfallbehälterstandorte sind für die kurzzeitige Aufstellung der Abfallsammelbehälter bestimmt und dienen nicht der Mülllagerung. Die Ausgestaltung (Oberfläche, Randeinfassung usw.) dieser Flächen erfolgt im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung für die öffentliche Plangebietsstraße bzw. der privaten Wegeerschließung.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abzustimmen sein.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Up den Pahl“ im Norden und Osten und durch die „Ratzeburger Straße“ im Westen gesichert.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L₁ und G-F-L₂) sind so herzustellen, dass sie als Feuerwehrezufahrten geeignet sind.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 47

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit den Straßen „Up den Pahl“ und „Ratzeburger Straße“ (B 208) vorhanden.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens, die öffentliche Straßenverkehrsflächen betreffend, werden tiefbautechnische Maßnahmen erforderlich, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf Grundlage einer der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zu erstellen sein werden. Für die Durchführung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen werden ordentliche Haushaltsmittel zu verwenden sein.

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen innerhalb des baulichen Bestandes oder als private Erschließungsmaßnahmen (G-F-L-Rechte = Wohnwegerschließungen) sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten herzustellen.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzt bzw. mit diesen Festsetzungen realisierungsbezogen in Verbindung stehen, ist der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten und als „Maßnahme der Innenentwicklung“ planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte im Sinne einer Nachverdichtung bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der landesplanerischen und städtischen Zielsetzung in Bezug auf den Vorrang einer „Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung“ sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Bestandssicherung und die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich auch nach § 34 BauGB erfolgen können.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn (Stand 25.04.2013) liegt kein Hinweis für eine schädliche Bodenveränderung, Altlast oder einen Altlastenverdacht vor.

Es ist jedoch bekannt, dass unter der Adresse Up den Pahl Nr. 24 über mehrere Jahre ein Gewerbebetrieb ansässig war. Dabei handelt es sich um einen Holzverarbeitenden Handwerksbetrieb (Herstellung von Bürstenhölzern und Sägearbeiten).

Sollten jedoch bei der Umsetzung des Planvorhabens Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu informieren. Eine Bodenbewertung sollte unter Beachtung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (LAGA TR

Boden) erfolgen. Die weiteren Maßnahmen werden dann vom Kreis Stormarn aus abgestimmt.

13.3 Kampfmittel

Entsprechend einer Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes vom 10.10.2012 sind nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder innerhalb des Plangebietes keine Einwirkungen durch Abwurfmunitionen festzustellen. Zudem sind Munitionsfunde in diesem Bereich dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Somit handelt es sich folglich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 47 bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Seitens des Kampfmittelräumdienstes wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen sind.

14. Archäologische Denkmale

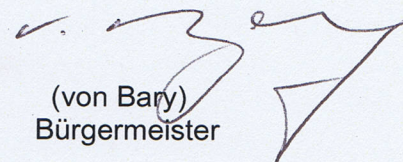
Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Bad Oldesloe im Rahmen dieser Bauleitplanung davon aus, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung des Planvorhabens anzunehmen sind.

Es ist jedoch im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat den Bebauungsplan Nr. 47 am 21.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, 30.3.2016




(von Bary)
Bürgermeister

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe