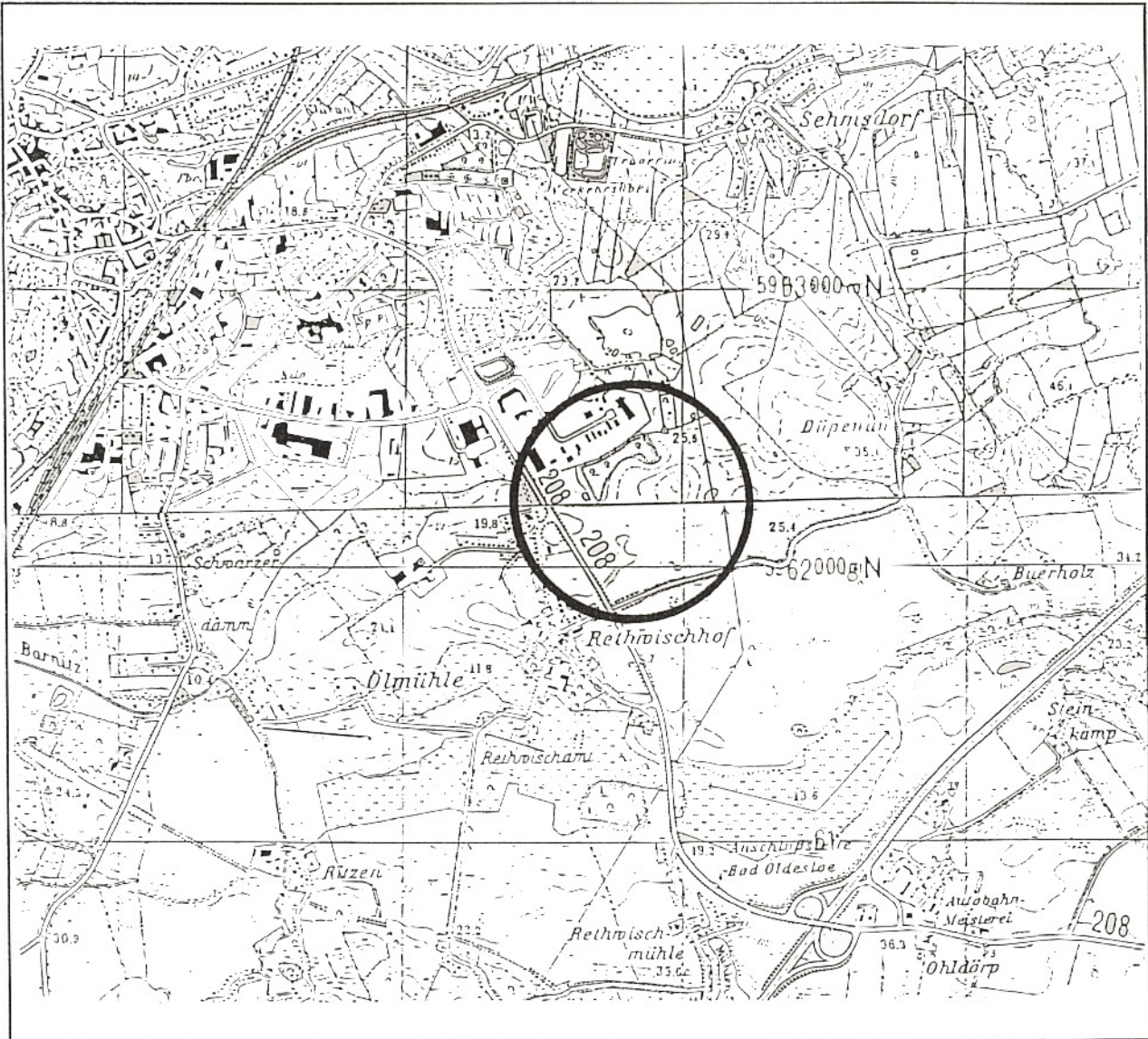


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80
der Stadt Bad Oldesloe
(Kreis Stormarn)

Gebiet: "GEWERBEGEBIET SÜD-OST"
östlich der B 208 und nördlich "Zur Düpenau"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSON
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a - 2400 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 * Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 80
der Stadt Bad Oldesloe
(Kreis Stormarn)**

1.	Lage des Baugebietes	Seite 3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 7
	a) Wasserversorgung	Seite 7
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 7
	c) Gasversorgung	Seite 8
	d) Fernsprechversorgung	Seite 8
	e) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 8
	f) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 8
	g) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 8
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 8
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 9
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 11
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 12
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 12
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 13
12.	Hinweise	Seite 13
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 13
14.	Arbeitsvermerke	Seite 14

1. **Lage des Baugebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Bad Oldesloe liegt im Südosten der Stadt, östlich der B 208.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch das "Gewerbegebiet Ost",
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwischen der Siedlung Düpenau und dem neuen Gewerbegebiet liegen,
- im Süden durch die Straße "Zur Düpenau" und
- im Westen durch die B 208 (Ratzeburger Straße).

Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 33.38.00 ha (incl. der "Grünflächen" und "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", "Wald", und "Flächen für die Landwirtschaft" und "Flächen für die Regenrückhaltebecken".)

2. **Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 80 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe sowie seiner 18. Änderung, die in etwa parallel zum Bebauungsplan Nr. 80 aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, im Maßstab 1:2.000 erstellt und beglaubigt wurde. Höhenschichtenlinien wurden als Ergebnis eines vorgenommenen Nivellements (Raster-Nivellement) in die Kartengrundlage übernommen.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 56)
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO `83- (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 BGBl I Nr. 3 vom 22. Januar 1991), PlanzVO 90.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Bad Oldesloe beschlossen am 05.02.1990.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Eine Erweiterung der bisher in der Stadt Bad Oldesloe zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen ist notwendig geworden, weil weder für die Ansetzung neuer Gewerbebetriebe noch für ortsansässige Firmen Ausweichflächen oder Erweiterungsflächen in geringem Umfang zur Verfügung stehen und somit eine in vielen Fällen erforderliche Expansion der Betriebe nicht mehr gewährleistet ist.

Zur Zeit werden die Gewerbegrundstücke so intensiv genutzt, daß Betriebserweiterungen auf den vorhandenen Flächen überwiegend nicht mehr möglich sind. Im übrigen sind aus landesplanerischer Sicht im Achsenendpunkt Bad Oldesloe ausreichende Gewerbeflächen vorzuhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 80 wird unter Zugrundelegen folgender Planungsgrundsätze aufgestellt:

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- Erhaltung landschaftlicher Gegebenheiten,
- Durchgrünung des Gewerbegebietes und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Flächen,
- sparsame Erschließung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundstücksgrößen und -tiefen.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes an das "Gewerbegebiet Ost" schließt der Bebauungsplan Nr. 80 das Flurstück 62/38 aus dem Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38 ein. Ein erforderliches Teilaufhebungsverfahren für den entsprechenden Bebauungsplan wird gleichzeitig durchgeführt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 80 weist in erster Linie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,4 aus.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" -a- festgesetzt. Dabei wird durch textliche Festsetzungen festgelegt, daß die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind.

Die maximale Firsthöhe wird entsprechend den topographischen Verhältnissen auf der Anhebung mit 8,00 m über Straßenniveau, ansonsten mit 11,00 m über Straßenniveau festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze) wird mit III festgelegt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird zum Schutz bestehender Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen der Innenstadt des Mittelzentrums Bad Oldesloe textlich festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen werden.

In seinem nordwestlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein -Sonstiges Sondergebiet- "großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe" nach § 11 (3) 2 BauNVO mit einer Gesamtgröße von ca. 3,35 ha fest.

Es ist nicht die Absicht der Stadt, durch viele kleine und mittlere in einem Einkaufszentrum am Stadtrand zulässige Ladengeschäfte, die zentrale Versorgungsfunktion der historischen Innenstadt zu schwächen. Zur Stärkung der Innenstadt wurden in den letzten beiden Jahrzehnten ganz erhebliche Aufwendungen für die Sanierung und städtebauliche Entwicklung erbracht. Daher werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen ausgeschlossen. Auch für das Sondergebiet wird durch textliche Festsetzungen die Versorgungsfunktion der Innenstadt geschützt. Lediglich großflächige Handelsbetriebe, die außer im Kerngebiet in keinem anderen Baugebiet zulässig sind, dort aber aufgrund der räumlichen Bedingungen keine Chance zur Ansiedlung haben, sollen in dem Sondergebiet die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung erhalten. Sie dürfen eine Geschosfläche von 1.200 qm nicht unterschreiten. Werden zwei oder mehrere Sortimente angeboten, so darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche je Sortiment 1.000 qm nicht unterschreiten.

Innerhalb des SOe 1 - Gebietes sind ausschließlich Gartenmarkt; Baumarkt; Freizeit-, Hobby- und Campingmarkt (ohne Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Unterhaltungselektronik), Möbelmarkt; Büroeinrichtung und -handel und Auto-, Motorrad- und Wohnmobilhandel sowie Nahrung und Genußmittel zulässig.

Innerhalb des SOe 2 - Gebietes sind ausschließlich Gartenmarkt; Baumarkt; Freizeit-, Hobby- und Campingmarkt (ohne Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Unterhaltungselektronik), Möbelmarkt; Büroeinrichtung und -handel und Auto-, Motorrad- und Wohnmobilhandel zulässig.

Diese großflächigen Handelsbetriebe unterscheiden sich aufgrund ihres spezifischen, nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Sortiment, vom kleinstrukturierten Waren- und Dienstleistungsangebot der Innenstadt und vermögen somit nicht mit dem städtischen Flair, den Erlebnis- und Kommunikationsmöglichkeiten eines gewachsenen Zentrums zu konkurrieren. Sie gefährden nicht die Nahversorgung der Bevölkerung. Selbst der vorhandene, den täglichen Bedarf abdeckende Lebensmittelmarkt, stellt, wie die Erfahrung zeigt, keine Gefahr für die Innenstadt dar. Er ist auch notwendig, um die Versorgungsfunktion der Stadt für die Umlandgemeinden im vollen Umfang wahrzunehmen. Eine entsprechende räumliche Fläche mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung könnte die Innenstadt nicht aufnehmen und nicht verkraften. Allerdings muß eine ungezügelter Erweiterung verhindert werden. Daher sind innerhalb des SOe 2 - Gebietes (eingeschränktes sonstiges Sondergebiet) Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genußmittel nicht zulässig.

Der Standort berücksichtigt die Absicht der Erweiterung des sich bereits hier befindlichen Betriebes. Desweiteren besteht die Möglichkeit, daß auch andere Marktarten angesetzt werden können.

Dadurch kann das Spektrum des Warenangebotes erhöht werden, und somit der überörtlich orientierte Bedarf an einem hinreichend diversifizierten Warenangebot gedeckt werden, wodurch gleichzeitig die Stellung der Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gestärkt wird.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschosflächenzahl von 1,4, sowie der festgesetzten "abweichenden Bauweise" (a) trägt der Bebauungsplan dem Charakter dieses Gebietes Rechnung. Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise werden in den Obergeschossen für die festgesetzten SOe 1 - und SOe 2 - Gebiete untergeordnete Anlagen für Freizeit- und Schulumrichtungen (wie Fitneß, Tanzschulen, Bowling- und Kegelbahnen) mit unselbständiger Gastronomie zugelassen, wenn die Nutzfläche nicht unter 200 qm beträgt.

Diese Festsetzung soll erreichen, daß die Kapazität der ohnehin dann vorhandenen Stellplätze auch nach Geschäftsschluß genutzt werden. Weiterhin erscheint es auch städtebaulich sinnvoll, diese großflächigen Einrichtungen aus der historischen Innenstadt herauszuhalten. Dadurch wird auch eine zusätzliche Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Kfz in den Abendstunden vermieden.

Als Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes dient eine auszubauende parallel zur B 208 geplante Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, die die Funktion einer Sammelstraße für die hieran nach Osten anschließenden inneren Erschließungsstraßen (Fahrbahnbreite = 6,50 m) erhält.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan "öffentliche Grünflächen -Parkanlage-", entlang der B 208 sowie teilweise entlang der Straße "Zur Düpenau" nach § 9 (1) 15 BauGB, und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB fest. Diese Festsetzungen erfolgen sowohl als notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen als auch im Interesse der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes.

Innerhalb der als westliche Begrenzung des Gewerbegebietes zur B 208 festgesetzten "Grünfläche" wird zusätzlich eine Wegeverbindung zwischen der Rethwischfelder Brücke und dem nördlichen Regenrückhaltebecken vorgesehen (Rad- und Wanderweg). Diese Wegeführung ist bereits heute teilweise vorhanden und soll ausgebaut werden.

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von zwei Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Diese Becken werden durch den Bebauungsplan als "Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)" festgesetzt. Sie sollen jedoch nicht als "technische Anlage" in Erscheinung treten, sondern naturnah gestaltet und bepflanzt werden.

Das Dachflächenwasser nördlich der Straße B soll zu Sicherstellung des Wasserhaushaltes des Erlenbruchwaldes unmittelbar dem Bruchwald zugeführt werden. Die rechtliche Grundlage dazu wird über eine Änderung der Abwassersatzung der Stadt Bad Oldesloe sowie über den Erschließungsvertrag der Stadt mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn und den abzuschließenden Grundstücksverträgen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan nimmt im übrigen größtmögliche Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er übernimmt daher den nördlichen "Wald", der durch erhebliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) verstärkt wird.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Anpflanzgeboten für Knicks in den Grenzbereichen des Gewerbegebietes. Hierdurch soll einerseits eine Abgrenzung andererseits aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in der freien Landschaft sichergestellt werden. Dies gilt auch für das entlang der B 208 festgesetzte Anpflanzgebot als Ergänzung vorhandener Anpflanzungen im Hangbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 80 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 33.38.00 ha und setzt sich flächenmäßig wie folgt zusammen (überschlägig ermittelt):

SO	ca.	3.30,00 ha
GE	ca.	16.60,00 ha
Grünfläche	ca.	6.35,00 ha
Regenrückhaltebecken	ca.	1.56,00 ha
Verkehrsflächen incl. Parkstreifen und Geh- und Radwege	ca.	2.27,00 ha
davon für die Staße "Zur Düpenau"	ca.	0.52,00 ha
Wald	ca.	2.70,00 ha
"Flächen für die Land- wirtschaft"	ca.	0.60,00 ha

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Bad Oldesloe wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Stadtwerke Bad Oldesloe -Wasserwerke-" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Bad Oldesloe wird durch die "Stadtwerke Bad Oldesloe" mit elektrischer Energie versorgt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierfür zwei entsprechende Flächen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger fest.

- c) **Gasversorgung**
Das Stadtgebiet wird bereits durch die "Stadtwerke Bad Oldesloe -Gaswerke-" mit Erdgas versorgt. Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Netz ist möglich und wird seitens der Stadt empfohlen.
- d) **Fernsprechversorgung**
Die Stadt Bad Oldesloe ist an das Telefonnetz "Bad Oldesloe" der Telekom angeschlossen. Die Telekom soll so früh, wie möglich, mindestens jedoch ca. 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- e) **Beseitigung des Schmutzwassers**
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt. Das anfallende Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Klärwerk der Stadt entsprechend zugeführt.
- f) **Beseitigung des Oberflächenwassers**
Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird durch zu erstellende Regenentwässerungsleitungen abgeleitet und den geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Für die Regenrückhaltebecken ist eine Vorklärung (zum Absetzen von Schwebstoffen usw.) vorgesehen.
- g) **Feuerschutzeinrichtungen**
Der Feuerschutz in der Stadt Bad Oldesloe ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Bad Oldesloe" sichergestellt. Für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorgehalten.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Osten der B 208 / Ratzeburger Straße, südlich des Gewerbegebietes Ost (Industriestraße). Als Sammelstraße für die beiden Erschließungsstraßen ist eine parallel zur B 208 geplante Haupterschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von 6,50 m für die Fahrbahn, 3,00 m für den westlich geplanten kombinierten Geh- und Radweg, sowie im Osten ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen.

Die geplante Einmündung bzw. Anbindung an die B 208 erfolgt über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Ost.

Von dieser Haupterschließungsstraße (Straße "A") werden nach Osten zwei Erschließungsstraßen für die Gewerbegebiete angebunden (Straßen "B" und "C"). Sie erhalten eine Fahrbahnbreite von jeweils 6,50 m, einen einseitigen Parkstreifen (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) von 2,50 m Breite sowie einen beidseitigen Gehweg von jeweils 1,50 m. Die Wendeanlagen erhalten einen Wendekreisdurchmesser von jeweils 24,00 m.

Nach Süden hin wird an der Straße "A" ein Rad- und Gehweg mit Anschluß an die Straße "Zur Düpenau" vorgesehen, der mit seinem "Straßenbegleitgrün" eine ausreichende Breite erhält, um ggf. eine später notwendige Erweiterung des Gebietes auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sicherstellen zu können

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer oder die Umsetzung bzw. die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerläßlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 (letzter Satz) BauGB nur Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist; dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 hat die Stadt eine "Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVP) erarbeitet. Diese wurde so weitgehend gefaßt, daß die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht mehr erforderlich ist. Die diesbezüglichen Ergebnisse wurden weitmöglichst sowohl innerhalb der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes, mit entsprechenden Festsetzungen, berücksichtigt.

Der Bebauungsplan übernimmt den nördlich gelegenen "Wald" und vorhandene Grünbestände in größtmöglichem Umfang und setzt sie fest. Es handelt sich dabei im einzelnen um folgende Maßnahmen:

- a - Im Norden und Osten des Plangeltungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft "-Sukzessionsflächen-" festgesetzt. Sie schließen an den vorhandenen "Erlenbruchwald" an, der dadurch qualitativ aufgewertet wird. Sie sollen in das Eigentum der Stadt übergehen. Dadurch ist der Bestand und eine entsprechende Pflege (und ggf. Gestaltung) sichergestellt. Gleichzeitig sind diese Flächen teilweise mit einem Anpflanzgebot für Gehölze belegt.
- b - Nahezu alle vorhandenen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt. Beschädigte Teile sind nachzupflanzen. Zusätzlich werden neue Knickanpflanzungen als Abgrenzungen in den Fällen festgesetzt, in denen noch keine Knicks bestehen.
- c - Die Regenrückhaltebecken werden "naturnah" ausgebaut und gestaltet. Dies gilt auch bezüglich der Bepflanzungen.

- d - Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird festgesetzt, daß in den Randbereichen zum ökologisch wertvollen "Erlenbruchwald" im Abstand von 3 bis 5 Jahren eine Mahd zu erfolgen hat. Eine diesbezügliche Festsetzung ist insofern notwendig, da eine Mahd der o. g. Flächen im aus ökologischer Sicht notwendigen Zeitabstand durch keine andere Rechtsvorschrift geregelt wird.
- e - In den "Vorgartenbereichen", die gärtnerisch zu gestalten sind, sind Laubbäume zu pflanzen. Der Teil B -Text- setzt fest, daß je angefangene 15 m Straßenfront mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt die Möglichkeit, die geforderte Anzahl auch als "Gruppe" zu pflanzen. Eine allecartige Randbepflanzung ist damit nicht unbedingt erwünscht. Der festgesetzte Stammumfang von mindestens 20 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) entspricht zum einen dem gängigen Maß für die Stadt Bad Oldesloe und bietet zum anderen einen angemessenen Schutz vor Vandalismus. Im Übrigen wird der Erschließungsträger und Eigentümer (Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn) in den Grundstücksverträgen mit den künftigen Gewerbetreibenden entsprechende Pflanzverpflichtungen aufnehmen.
- f - Die Nutzung der sog. "Vorgartenflächen" für Zufahrten und Stellplätze wird durch den Teil B -Text- erheblich eingeschränkt.
- g - Um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten wird textlich festgesetzt, daß Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind. Ausnahmen von dieser Festsetzung können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde soweit zugelassen werden, wie sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gebäude notwendig sind.
- h - Als freiwillige Maßnahme der Stadt werden östlich des Plangeltungsbereiches Flächen käuflich erworben, die einer natürlichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die Darstellung dieser Fläche erfolgt innerhalb der parallel aufgestellten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Entscheidung der Stadt werden die Ergebnisse der seitens der Stadt aufgestellten UVP berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere der momentan durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die B 208 und das vorhandene Gewerbegebiet verinselte ökologische "Erlenbruchwald" aufgewertet. Da einerseits durch die festgesetzten Sukzessionsflächen eine naturnahe Entwicklung gewährleistet wird und durch die als zu pflanzen festgesetzten Gehölze eine große Vielzahl an Kleinststandorten bezüglich des Klimas und des Strukturangebotes erreicht wird und andererseits im Sinne eines Biotopverbundes eine ausreichend breite Verbindung zum Außenbereich in östlicher Richtung hergestellt wird.

Insofern wird durch die festgesetzten Maßnahmen ein langfristiger Populationsaustausch ermöglicht und ausgebaut.

Desweiteren wird der jetzigen Verinselung entgegengewirkt und ein ausreichend breiter Pufferstreifen zum Abfang der durch das Gewerbegebiet entstehenden negativen Umwelteinflüsse erreicht.

Zusätzlich wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Lage des Gewerbegebietes zu anderen Baugebieten, die weitläufigen Festsetzungen von Grünflächen und Anpflanzgebieten lassen unzulässige Lärmbelastigungen aus dem Gebiet heraus nicht erwarten.

Hierzu hat die Stadt Bad Oldesloe eine entsprechende Untersuchung durch die "Ingenieurgesellschaft mbH Gosch-Schreyer-Partner" in 2060 Bad Oldesloe, Paperberg 4, vornehmen lassen. Das Gutachten wurde durch Herrn Prof. Dr.-Ing. H. Gober in 2400 Lübeck 1, Junoring 43, durchgeführt.

Die Auswertung des Gutachtens kommt zu folgendem Ergebnis.

- a) Einschränkungen des max. zulässigen Schalleistungspegels zum Schutz der umliegenden Bebauung ergeben sich nicht
- b) Aufgrund des Verkehrslärmes durch die B 208 sind innerhalb des Gewerbegebietes in einer Entfernung von 30 m parallel zur Straßenmitte der B 208 folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen:

Raumart	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res} in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB

Für die von der Bundesstraße B 208 abgewandten Gebäudeseiten gelten bei offener Bebauung 5 dB geringere Anforderungen.

- c) Die Erhöhung der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Industriestraße/Ratzeburger Straße erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet "Up den Pahl".

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ergeben sich nicht, weil die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" (WAS) im Auftrage der Stadt das gesamte Gelände erwerben und dann erschließen wird. Hierzu wird nach § 124 BauGB ein Erschließungsvertrag sowie ein Ansiedlungsvertrag zwischen der Stadt und der WAS abgeschlossen.

Sollte wider Erwarten diese geplante Art der Realisierung nicht möglich sein, ist die Ordnung des Grund und Bodens im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Eigentümern vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Stadt nicht zu vertretenden Bedingungen möglich werden sollte, finden die Maßnahmen, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben, Anwendung.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten wurden überschlägig durch des Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe, wie folgt ermittelt:

a)	Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich Gehwege, Parkstreifen und Wendeanlage	ca. DM	1.821.300,00
b)	Herstellung von Rad- und Wanderwegen		
c)	Herstellung der Regenrückhaltebecken	ca. DM	1.080.000,00
d)	Herstellung der Oberflächenentwässerung einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	1.015.000,00
e)	Herstellung der Schmutzwasserleitungen einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	862.700,00
f)	Umlegung des verrohrten Gewässers	ca. DM	227.000,00
g)	Herstellung der Straßenbeleuchtung	ca. DM	85.000,00
h)	Herstellung von Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, Realisierung der sonstigen Anpflanzungen und Herstellung und Bepflanzung der festgesetzten Knicks	ca. DM	<u>178.000,00</u>
		ca. DM	5.219.000,00
	+ 14 % MWST	ca. DM	<u>731.000,00</u>
	Gesamtbaukosten brutto,		
	ohne Baunebenkosten	ca. DM	<u><u>5.950.000,00</u></u>

Somit entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von

ca. DM »5.950.000,00

Die Stadt trägt hiervon mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 BauGB.

Die übrigen Kosten werden nach den Satzungen der Stadt auf die Anlieger umgelegt bzw. im Rahmen des Erschließungsaufwandes geregelt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Baugrundstücke) erfolgt auf der Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt rechnet damit, daß das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 (und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes) im 1. Quartal 1993 abgeschlossen werden kann.

12. Hinweise

- a) Die Stadt Bad Oldesloe empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks auf dem Grundstück selbst zu versickern. Hierzu wird eine Befreiung von der Abwassersatzung erforderlich.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) In die erfolgten Baugrunduntersuchungen kann bei dem Stadtbauamt oder bei der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft eingesehen werden.

13. Beschluß über die Begründung

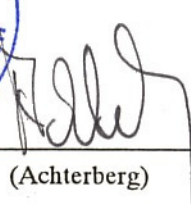
Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Bad Oldesloe am 09.09.1991 und 29.03.1991

Bad Oldesloe, den 25.06.1993

STADT BAD OLDESLOE

Der Bürgermeister




(Achterberg)

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

Büro für Bauleitplanung

Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1

Tel. 0451 / 87 9 87-0

Fax. 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 13.07.1990

zuletzt geändert /	26.03.1991
ergänzt (Stand) am:	24.05.1991
ergänzt (Stand) am:	09.09.1991
ergänzt (Stand) am:	24.07.1992
ergänzt (Stand) am:	02.09.1992
ergänzt (Stand) am:	18.02.1993
Lübeck, den <u>20.06.93</u>	



Planverfasser