

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82

der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Möhlenbecker Weg, Bickbüschen Nr. 55 - 73 (ungerade Nr.) und Nr.40 – 48 (gerade Nr.) Am Knick Nr. 2a - 2h, 4a – 4m, 6a – 6f, Amalie-Dietrich-Straße, Karoline-Herschel-Straße, Dorothea-Schlözer-Straße, Dorothea-Erxleben-Straße, Lise-Meitner-Ring, Hedwig-Kettler-Straße und Hamburger Str.Nr. 110 – 162 (gerade Nr.)



Inhaltsverzeichnis

1) Lage des Geltungsbereiches	S. 3
2) Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsgeschichte	S. 3
3) Baulicher Bestand	S. 4
4) Planungsvorgaben und –ziele hinsichtlich ihrer Naturräumlichkeit und Umweltverträglichkeit	S. 4
5) Naturschutz- und umweltrechtliche Gesetzesgrundlagen	S. 6
5.1) Naturschutzrechtlicher Ausgleich	S. 7
5.2) Grünordnungsplan	S. 8
5.3) Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht	S. 8
6) Städtebauliche Planungsziele	S. 9
6.1) Städtebauliche Leitziele für das Neubaugebiet „West II“	S. 9
6.2) Art der baulichen Nutzung im Bereich der Hamburger Straße	S. 10
6.3) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Hamburger Straße	S. 11
6.4) Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel	S. 12
6.5) Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Hamburger Straße	S. 13
7) Verkehrsplanung	S. 13
8) Öffentliche und private Grünflächen, Kinderspielplätze	S. 14
9) Immissionsschutz	S. 15
10) Bauliche Gestaltung und Gestaltung des Straßenbildes	S. 16
11) Archäologisches Denkmal	S. 16
12) Erschließung gem. §§ 123 ff BauGB	S. 16
13) Ver- und Entsorgungstechnische Erschließung	S. 17
14) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 17
15) Baugrund	S. 18
16) Altlasten	S. 18
17) Technische Planunterlagen	S. 18
18) Beteiligte Eigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	S. 18
19) Statistik	S. 19
20) Überschlägige Kostenermittlung	S. 19

Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 (in der sprachlichen Kurzfassung West II genannt) liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Bad Oldesloe.

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Norden südlich der Grabauer Straße, im Osten unter Einbezug einiger Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 (West I - Bickbüschen, Am Knick) an dessen westlichen Geltungsbereichsgrenze, im Süden in der Mitte der Hamburger Straße und im Westen an den östlichen Grenzen der Flurstücke 38/516, 38/525 und 55/3 (Feldweg „Totenredder“).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 werden einige Teilbereiche aus dem östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 77 (West I) einbezogen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke „Am Knick“ Nr. 2a – 6f, die aufgrund einer von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 77 abweichenden Entwicklung planungsrechtlich bereinigt werden, um eine davon westlich liegende, ehemals zur Sukzession ausgewiesene Fläche, die nunmehr dem Neubaugebiet „West II“ als Regenwasserrückhaltebecken dient, sowie um Straßenteilstücke, die im B-Plan Nr. 77 als Fußwege festgesetzt waren.

1) Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsgeschichte

Die Erschließung des Baugebietes West II ist bereits im Jahre 1992 nach dem schon damals fertig gestellten und als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 82 erfolgt. Die Besiedlung ist zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen. Dennoch ist der Bebauungsplan formalrechtlich nicht zum Abschluss gebracht, das heißt, nicht öffentlich bekannt gemacht und damit nicht zur Rechtskraft verholten worden. Im folgenden wird versucht, die Gründe für die Verzögerung des Planungsabschlusses darzulegen:

Im Jahre 1989 hatte die Stadt die Planung zur Aufstellung des östlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 77 (West I - Bickbüschen, Am Knick) abgeschlossen und umgehend die Erschließung durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 sollte nur dem seinerzeit erkennbaren Baulandbedarf nachgekommen werden, um nicht mit zu umfangreichen Erschließungsmaßnahmen auf Jahre hinaus in Vorleistung treten zu müssen. Schneller als erwartet waren alle Baugrundstücke vergeben, so dass bereits 1990 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 (West II) und 1992 die zügige Erschließung des Neubaugebietes folgte. Die nach der deutschen Wiedervereinigung sprunghaft zugenommene Bauland- und Wohnungsnachfrage ließen Diskussionen über eine kleinräumigere Fassung des Geltungsbereiches – analog zum B-Plan 77 – schnell ersticken. Die seinerzeit geschätzte endgültige Belegung etwa zum Jahre 2000 hat sich zwar erfüllt, deutlich übertroffen wurde dagegen die geschätzte Zahl der Wohnungseinheiten mit 435 gegenüber 560 tatsächlich realisierten.

Selbst diese beträchtliche Zahl der realisierten Wohnungen konnte die Baulandnachfrage nicht bremsen. Bereits 1996 begannen daher die Planungen für die Baugebiete West III bis V nördlich der Grabauer Straße. Hier können bzw. konnten etwa 326 Wohnungseinheiten realisiert werden; bis heute – März 2006 – sind es rund 300.

Der Bebauungsplan Nr. 82 wurde nach Durchlaufen des gesamten formellen Aufstellungsverfahrens am 11.05.1992 als Satzung beschlossen und am 05.10.1992 nach der damaligen Rechtslage durch das Innenministerium mit einer Nebenbestimmung genehmigt. Von der formalen Erfüllung der Nebenbestimmung (in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt) und einer Inkraftsetzung des Planes durch öffentliche Bekanntmachung ist dann jedoch abgesehen worden, weil aufgrund einer verspätet eingegangenen Stellungnahme des Ministers für Wirtschaft, Technik und Verkehr und unmittelbar nach Satzungsbeschluss eingehender Bauanträge, insbesondere von Bauträgern, sich Plankorrekturen abzeichneten, die in dem endgültig fertiggestellten Plan noch Berücksichtigung finden sollten und eine erneute Planauslegung erforderlich hätten werden lassen. In den folgenden Jahren sind dann auch noch immer wieder Planänderungswünsche von zuziehenden Bewohnern vorgebracht worden. Das so anhaltende Bemühen, den Plan ständig den jüngsten Bedürfnissen anpassen zu wollen, die Möglichkeit ihn dennoch auch ohne Rechtskraft nach § 33 BauGB und teilweise mit Hilfe von Befreiungen umsetzen zu können sowie die Verlagerung des Planungsdrucks auf andere städtebauliche Brennpunkte, haben bis heute zu einer Verzögerung des formalrechtlichen Abschlusses der Planung geführt.

Drängende Planungsziele im Bereich der Hamburger Straße haben in den Jahren 1998 und 2004 dazu geführt, den Geltungsbereich um diesen Teilbereich zu ergänzen (vgl. Ziffern 6.2 bis 6.5). Im August 2004 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung für diesen Bereich, der am bisherigen Planverfahren nicht teilgenommen hatte, nachgeholt.

2) Baulicher Bestand

Das Plangebiet im Bereich des Neubaugebietes wurde vor der Bebauung ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Zwischenzeitlich sind 560 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einzelhäusern entstanden sowie zwei Kindergärten am Möhlenbecker Weg und an der Amalie-Dietrich-Straße, ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz und öffentlichen Grünflächen mit naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken.

Der Bereich an der Hamburger Straße wird überwiegend gewerblich genutzt. (vgl. Ziffer 6.2)

3) Planungsvorgaben und -ziele hinsichtlich ihrer Naturräumlichkeit und Umweltverträglichkeit

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Bebauungsfähigkeit des Plangebietes ist in Voruntersuchungen die Verträglichkeit der Stadterweiterung bezüglich der Belange des Naturschutzes, des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Stadtrandausbildung geprüft worden. Hierzu wird auf die Gutachten der Landschaftsarchitekten Rüppel & Rüppel, Hamburg, aus dem Jahre 1986 sowie auf die Umweltverträglichkeitsprüfung der Umweltabteilung der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahre 1991 verwiesen. Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden gutachtlich durch die beratenden Geologen Dr. Pielkes und Dr. Gronemeyer, Kiel, im Jahre 1991 untersucht.

Das Neubaugebiet war durch eine vielgestaltige, späteiszeitliche Grundmoränenlandschaft gekennzeichnet. Die Straßenführungen folgen im wesentlichen den Höhenlinien. Im einzelnen sind drei Hochpunkte von 23, 24 und 33 m vorhanden sowie drei Senken in den Höhenlagen 15, 20 und 19 m.

Während das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 geologisch im wesentlichen durch die Höhenkuppe von 23 m gekennzeichnet ist, zeichnet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.82 durch einen langgestreckten nach Nordosten abfallenden Hang aus, der einen Höhenunterschied zwischen der Senke im Nordosten und in dem Hochpunkt im Westen von 23 m aufweist.

Die natürliche Vegetation - Knicks und Feuchtbiotope - sind vom Katasteramt Bad Oldesloe aufgemessen und in der Planung mit „angemessenen“ (vgl. Ziffer 5.1) Schutzabständen berücksichtigt worden. Insbesondere dem ökologisch hochwertigen Doppelknick „Totenredder“ ist mit 25 m ein wichtiger Schutzabstand eingeräumt worden. Die Schutzabstände sind als Sukzessionsflächen ausgewiesen worden, d. h. es soll sich hier weitgehend die natürliche Vegetation selbständig entwickeln. Das verlangt ein gewisses Verständnis der Eigentümer der benachbarten Baugrundstücke bei ihrer eigenen Gartenpflege. Lediglich eine jährliche Mahd verhindert eine Verbuschung der Pufferzonen.

Ein bedeutendes Feuchtbiotop im Süden des Plangebietes ist von einer zu eng heranrückenden Bebauung freigestellt worden. Seine ökologische Wertigkeit konnte durch die ergänzende Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens erhöht werden. Eine Grünschneise über die Straße Bickbüschen verbindet dieses komplexe Feuchtbiotop mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Knick und weiter zum „Totenredder“ und dem Außenbereich.

Wie im benachbarten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 wird die städtebauliche Planung durch den Versuch der landschaftsschonenden, flächen- und energiesparenden Bauweise bestimmt. So trägt z.B. das Bemühen, möglichst viele Gebäude mit der Längsseite nach Süden zu orientieren und ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden zu halten, den Anforderungen der Solararchitektur Rechnung.

Das ursprüngliche landschaftsbildprägende Knicksystem soll durch dessen Erhaltung und Ergänzung in der Wahrnehmung bewusst bleiben, zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, neue städtebauliche Räume bilden und ergänzt durch Gruppen von Großbäumen die landschaftlichen Wirkungen des nahen Außenbereichs weit in das Baugebiet hineintragen.

Auf weitergehende Festsetzungen bezüglich einer biologischen oder ökologischen Bauweise im Sinne der Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe ist verzichtet worden, da entweder die gesetzlichen Planungsgrundlagen fehlten oder die Grenzen der Zumutbarkeit im Einzelfall überschritten werden konnten.

Die Idee des besonders umweltverträglichen Bauens ist dennoch als Pilotprojekt für interessierte Bauherren in dem ausgesuchten Teilbereich der Dorothea-Erleben-Straße und Dorothea-Schlözer-Straße realisiert worden. Entsprechend eines Anforderungskatalogs hatten sich die Bauherren privatrechtlich zur Durchführung von ökologischen und baubiologischen Standards verpflichtet. Der erste Planentwurf des B-Planes hatte für diesen Bereich auf gestalterische Vorgaben sowie weitgehend auf

die sonst übliche Festsetzung der Eingeschossigkeit verzichtet, um der Realisierung von Grün- oder Solardächern sowie der energie- und flächensparenden zweigeschossigen Bauweise keine Hemmnisse entgegen zu stellen. Die mit drei Ausnahmen von einem Architekten und einer Bauträgergesellschaft errichteten Wohnanlagen führten dann jedoch gerade in diesem Gebiet zu einem besonders homogenen Erscheinungsbild.

Die mit der Bebauung erfolgte Teilversiegelung des Bodens und Verringerung der Grundwasserneubildung ist versucht worden, durch die Anlage von privaten, gemeinschaftlichen Versickerungsteichen und Zuführung des Dachflächenwassers zumindest ansatzweise auszugleichen. Allerdings ist von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht worden. Von einer weitergehenden Verpflichtung zur Versickerung des Dachflächenwassers ist aufgrund der hydrogeologischen Untersuchungen und den damals bestehenden Regelungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz und der Abwassersatzung der Stadt Bad Oldesloe abgesehen worden.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird zunächst den Vorklärbecken, dann den eigentlichen Regenrückhaltebecken und schließlich den Vorflutern zugeführt.

In Neubaugebieten fehlt es fast immer an hoch gewachsenen Bäumen. Die enge Bebauung und Befürchtungen einer Verschattung verhindern zumeist ein allmähliches Nachwachsen. In den öffentlichen Sukzessionsflächen ist deshalb ein Pflanzgebot mit hinreichenden Abständen zur Wohnbebauung festgesetzt worden, um langfristig einen Bestand an hochwachsenden Solitäräumen und Baumgruppen zu erhalten. Diese Gebote sind bisher nicht umgesetzt worden, die seinerzeitigen Grundstückssuchenden mussten dennoch nicht auszuschließende Beschattungen bei der Grundstückswahl einkalkulieren.

Die Möglichkeit einer emissionsarmen, aber auch wirtschaftlich zu vertretenden und von den Bewohnern zu akzeptierenden zentralen Wärmeversorgung ist geprüft und im Hinblick auf den zu erlassenden Anschlusszwang verworfen worden. Der zunächst geplante Standort eines Blockheizkraftwerkes am Möhlenbecker Weg Nr. 17 ist inzwischen mit einem Mehrfamilienhaus bebaut worden. Die Mehrfamilienhäuser Möhlenbecker Weg 3 bis 7c werden dennoch von einem integrierten Blockkraftwerk versorgt.

4) Naturschutz- und umweltrechtliche Gesetzesgrundlagen

Aufgrund des langen Planverfahrens sind verschiedene Fassungen des Baugesetzbuches (1986, 1998, 2001, 2004) und des ergänzenden, inzwischen wieder aufgehobenen Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (Juni 1990, Mai 1993) sowie auch verschiedene, mehrfach geänderte Gesetze über den Natur- und Landschaftsschutz und über die Prüfung der Umweltverträglichkeit zu beachten. Wenn auch der Bebauungsplan Nr. 82 unmittelbar den Vorschriften der aktuellen Gesetzgebung (BauGB 2004) unterliegt, so ist aufgrund der Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB das Planverfahren nach den alten Vorschriften zu Ende zu führen. Die verschiedenen Gesetzesgrundlagen unterscheiden sich nicht zuletzt in den Vorgaben zur Prüfung der Umweltverträglichkeit, der Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Verpflichtung zur Erstellung eines Grünordnungsplanes voneinander.

5.1) Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurden 1993 u. a. das Bundes-Naturschutzgesetz und das BauGB-Maßnahmengesetz geändert und erstmalig die Regelung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft in die Bauleitplanung verlagert.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 82 wurde allerdings bereits 1990 eingeleitet und 1992 bis zum Satzungsbeschluss geführt. Unmittelbar darauf erfolgte die Erschließung, so dass keine Regelungen zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen werden konnten. Die Diskussionen über die bevorstehende Gesetzesnovelle zur Einführung eines planungsrechtlichen Ausgleichs hatten jedoch ihre Schatten vorausgeworfen und die Stadt veranlasst, auf freiwilliger Ebene für einen angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sorgen. Westlich des Plangebietes sind für die Baugebiete West I und II in einer Größe von 21,34 ha. Weideflächen aufgeforstet und zu Sukzessionsflächen umgewandelt worden. Die Ausgleichsflächen sind heute im sogenannten Ökokonto der Stadt verbucht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB 1998 und 2004 ist kein Ausgleich erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Die Eingriffe waren in diesem Fall aber aufgrund der Zulässigkeitskriterien des § 33 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, also planungsrechtlich nicht ausgleichspflichtig. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB 2004 ist der planungsrechtliche Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass real der Ausgleich erfolgt ist, den betroffenen Grundeigentümern hierfür nachträglich keine Belastungen zugemutet werden können, wird auf die planungsrechtliche Festsetzung eines Ausgleichs für die ab 1992 erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

Das gilt aber nur soweit, wie diese Eingriffe in Übereinstimmung mit den Planungen zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses im Jahre 1992 erfolgten. Der neue Plan sieht eine Reduzierung der Knickschutzstreifen zwischen der Dorothea-Schlözer-Straße und der Karoline-Herschel-Straße sowie zwischen der Karoline-Herschel-Straße und der Amalie-Dietrich-Straße vor. Die ursprünglich vorgesehene Gesamtbreite des Knicks von 20 m einschließlich beidseitiger Schutzstreifen wird auf 8 m reduziert. Bei einer tatsächlichen Knickbreite von 2 m verbleibt somit noch ein beidseitiger Pflegestreifen von 3 m. Die Reduzierung der Schutzstreifen erfolgt aus der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnis, dass die seinerzeit ökologisch begründeten Zielsetzungen, der Tier- und Pflanzenwelt im Lebensraum der Knicks einen ausreichenden Schutzraum zu geben, allein durch Planungsvorgaben nicht durchgesetzt werden können.

Die Schutzstreifen werden in Mitleidenschaft gezogen durch spielende Kinder, Spaziergänger, Müll- und Kompostablagerungen bis hin zur Einbeziehung in die private Gartengestaltung. Die Alternative einer stabilen Einzäunung muss als unangemessen abgelehnt werden.

Aus diesem Grund wird der ökologische Schutzgedanke aufgegeben und den Knicks nur noch eine städtebauliche Bedeutung hinsichtlich der Zäsurbildung und Trennung von Quartieren beigemessen. Auch die Erweiterung der Frei- und Erholungsräume

auf den teilweise sehr begrenzt zugeschnitten Grundstücken muss in die Abwägung gegen die ursprünglichen ökologischen Zielsetzungen einbezogen werden.

Nördlich des Lise-Meitner-Ringes und der Hedwig-Kettler-Straße werden teilweise ursprünglich ausgewiesene Grünflächen in private Grundstücksflächen umgewandelt. Nicht benötigte Flächen für den Lärmschutzwall sind teilweise in die private Grundstücksnutzung einbezogen worden, so dass mit einer planerisch gebotenen „Rundung“ der tatsächlichen Nutzung gefolgt wird.

Die Reduzierung der Knickschutzstreifen stellt einen bedeutenden ökologischen Eingriff dar und ist in einem Verhältnis von 1 : 2,5 auszugleichen. Die Erweiterung der Grundstücksflächen südlich des Lärmschutzwalles kann dagegen vernachlässigt werden. Der Lärmschutzwall selbst ist als Eingriff zu bewerten gewesen.

Der zu erbringende Ausgleich in einer Größe 12.520 qm erfolgt auf von der Stadt bereit gestellten Flächen durch Verbuchung auf dem Ökokonto (vgl. Teil B –Text, Ziffer 15).

5.2) Grünordnungsplan

Die Stadt hat begleitend zu der Planaufstellung und der Erschließung einen „Grünordnungsplan“ durch das Büro Rüppel und Rüppel, Hamburg erstellen lassen.

Nach den Vorschriften des § 6 Landesnaturschutzgesetz ist für Bebauungspläne in der hier vorliegenden Größenordnung formal ein Grünordnungsplan zu erstellen, die Öffentlichkeit und die Behörden sind zu beteiligen und schließlich die untere Naturschutzbehörde zur Stellungnahme aufzufordern (Feststellung). Von diesem formalen Verfahren ist abgesehen worden, da zum Zeitpunkt der Planung und Erschließung diese gesetzlichen Vorgaben noch nicht bestanden. Heute kann aufgrund des nicht mehr bestehenden Regelungsbedürfnisses von dem formellen Verfahren zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden.

5.3) Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung aus dem Jahre 2004 ist zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da die Fassung des BauGB 2004 nicht zur Anwendung kommt, ist nach § 3 (Abs. 2) BauGB in der Fassung vom 03.08.2001 anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt worden ist.

Von einer solchen Prüfung ist nach § 3c UVPG abgesehen worden, weil in dem zu dem maßgeblichen Zeitpunkt bereits vollständig bebauten Gebiet sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben können.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung und der Erschließung galt das BauGB 1986. Eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung war gesetzlich noch nicht vorgeschrieben und zu der Begründung noch kein Umweltbericht zu erstellen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 5 BauGB 1986 zu berücksichtigen.

5) Städtebauliche Planungsziele

6.1) Städtebauliche Leitziele für das Neubaugebiet „West II“

Im Sinne einer sozialgerechten Mischung der Wohnformen, doch mehr der damals herrschenden Wohnraumnachfrage folgend, sind in dem 24 ha großen Neubaugebiet West II Bebauungsmöglichkeiten für die verschiedenartigsten Wohnformen – Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser angeboten worden. Auch dem Geschosswohnungsbau ist im Gegensatz zum Baugebiet West I und den nachfolgenden Baugebieten West III bis V während der Planungsphase durch Aufstockung der Geschosshöhe von II auf III in Teilgebieten entsprechend des herrschenden Wohnraumbedarfs besonders Rechnung getragen worden. Die Mischung der Wohnformen begünstigt eine sozialheterogene Zusammensetzung der Bevölkerung und wirkt einer Milieubildung entgegen.

Durch Erhalt der vorhandenen Knicks und Bildung neuer Grünstreifen wurden kleine städtebauliche Gruppen gebildet, die eigene städtebauliche Identitäten entwickeln und die Kommunikation und das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner fördern sollten. Diesem Ziel sollten neben der Versickerung und Sammlung von Regenwasser auch die im Lise-Meitner-Ring, an der Dorothea-Erxleben-Straße und am Bickbüschen gebildeten privaten gemeinschaftlichen Innenhöfe dienen.

Als Art der baulichen Nutzung wurden das reine Wohngebiet (WR) und das allgemeine Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um einerseits in den Sackgassen und auf den für Reihenhäusern vorgesehenen Flächen das ungestörte Wohnen zu ermöglichen, andererseits aber auch das nichtstörende Handwerk, Dienstleistungen und Kleingewerbe insbesondere an der Haupterschließungsstraße und in den Randgebieten zu dem übergeordneten Straßennetz im Sinne einer Nutzungsmischung zuzulassen.

Die Zulässigkeitskriterien nach der Baunutzungsverordnung für andere Nutzungsarten als das Wohnen sind in den allgemeinen Wohngebiet erweitert worden, um wohnungsnahes, nichtstörendes Arbeiten und das Wohnen wieder zusammen zu bringen, verträglich zu mischen und urbanes Leben zu ermöglichen.

Dem gleichen Ziel dienen die erweiterten Zulässigkeitskriterien in den reinen Wohngebieten am Möhlenbecker Weg und am Bickbüschen, soweit sie unmittelbar an diese Fahrwege angeschlossen sind.

In der ersten Fassung des als Satzung beschlossenen B-Planes waren Teilgebiete der Straße Bickbüschen und der Amalie-Dietrich-Straße mit dem gleichen Ziel der Funktionsmischung noch als Mischgebiete ausgewiesen worden, um auch nicht wesentlich störende, aber in einem Wohngebiet nicht mehr zulässige gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Dieses Ziel konnte jedoch nur ansatzweise realisiert werden. Insgesamt muss eingeräumt werden, dass der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht erreicht werden konnte, sondern dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Da das städtebauliche Ziel des Mischens von wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen nicht aufgegeben werden soll, sind in den mit WA 1 bezeichneten Gebieten (vorher MI) die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Anlagen für Verwaltungen“ grundsätzlich zugelassen worden.

Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind aufgrund des nicht präzise erkennbaren Bedarfs und der noch weniger erkennbaren wirtschaftlichen Tragfähigkeit nicht festgesetzt worden, sind aber planungsrechtlich zulässig. Neben dem schon zum Zeitpunkt der Erschließung voraussehbar notwendig werdenden Kindergarten am Möhlenbecker Weg hat sich später auch noch die Notwendigkeit zur Errichtung eines zweiten Kindergartens an der Amalie-Dietrich-Straße herausgestellt.

Die Bildung einer Stadtteilmitte konnte dann erst mit der Ausweisung weiterer Baugebiete nördlich der Grabauer Straße mit einem Discountermarkt, einem Gemeindezentrum der evangelischen Kirche und einer Grundschule realisiert werden. Andere soziale Einrichtungen, wie Alten- und Pflegeheime, sind in allen Gebieten zulässig.

6.2) Art der baulichen Nutzung im Bereich der Hamburger Straße

In den Plangeltungsbereich ist nach dem 1. Satzungsbeschluss das Gebiet nördlich der Hamburger Straße einbezogen worden. Das Mischgebiet an der Hamburger Straße ist nach dem 2. Weltkrieg an der Ausfallstraße nach Hamburg ohne planerische Konzeption, sozusagen historisch gewachsen. Es ist stark gewerblich geprägt. Neben Betrieben der Kfz-Branche bestehen hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Gaststätten und stadtauswärts ein Gartenbaubetrieb. Einige dieser Betriebe sind zur Zeit aufgegeben und begründen das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Es ist in jüngerer Zeit zu beobachten, dass verstärkt versucht wird, noch existierende Freiflächen oder durch Betriebsumwandlungen freiwerdende Flächen mit verdichtetem Wohnungsbau aufzufüllen. Realisiert wurde diese Bauform mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 hinter dem Grundstück Hamburger Straße Nr. 144. Vom Grundsatz bestehen aus städtebaulicher Sicht zwar keine Bedenken, wenn im Sinne einer gemischten Nutzung sich ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entwickelt, doch müssen aufgrund der vorhandenen, überwiegend gewerblich ausgerichteten Nutzung und einer möglicherweise sich unmittelbar anschließenden verdichteten Wohnbebauung, die den Charakter eines reinen Wohngebietes tragen wird, Konflikte befürchtet werden. Die vorgefundene Situation - große und vor allem tiefe Grundstücke mit einer vorhandenen, zur emissionsträchtigen Bundesstraße ausgerichteten gewerblichen Nutzung und noch weitgehend ungenutzte oder untergenutzte Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen in der Nachbarschaft zu ungestörten Grün- und Wasserflächen - drängt zu einer Gliederung der nach der Bau-nutzungsverordnung in einem Mischgebiet allgemein zulässigen und vielfältigen Nutzungsarten, um nachbarschaftliche Immissionskonflikte nach Möglichkeit schon im Ansatz zu verhindern.

Das Mischgebiet ist daher in drei Teilbereiche mit jeweils unterschiedlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gegliedert worden:

Der Teilbereich MI e1 grenzt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet. Hier werden deshalb Tankstellen ausgeschlossen und der zulässige Emissionspegel mit 57/42 d(B)A Tag/Nacht für sonstige Nutzungen so festgesetzt, dass er zwischen den Orientierungspegeln nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet und dem eines Mischgebietes liegt.

Im Teilbereich MI e2 werden Tankstellen wegen der zu erwartenden vorherrschenden wohnbaulichen Nutzung ebenfalls ausgeschlossen, die zulässigen Lärmpegel orientieren sich aber wegen der grundsätzlich zulässigen gemischten Nutzung an der DIN 18005 bzw. an der TA Lärm mit 60 /45 d(B)A Tag/Nacht. Einer planungsrechtlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Im Teilbereich MI e3 werden wegen der ausgeprägten vorhandenen gewerblichen Nutzung reine Wohngebäude und in anderen Gebäuden Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke besteht nicht die Gefahr, dass durch die Gliederung die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes verloren geht. Alle wesentlichen Nutzungen bleiben im gesamten Mischgebiet auf allen Grundstücken zulässig. Sollte es zu Grundstücksteilungen kommen, müssen die künftigen Eigentümer die für das Teilgebiet geltenden beschränkten Zulässigkeitskriterien kennen und sie so akzeptieren.

6.3) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in der Hamburger Straße

In allen Mischgebieten an der Hamburger Straße sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern, in Abhängigkeit von ihrem Warenangebot, für unzulässig erklärt worden. Bereits mit Hilfe einer Veränderungssperre in den Jahren von 1998 bis 2000 hatte die Stadt versucht, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch für die Nahversorgung zu unterbinden, um Kundenverkehr aus den Quellgebieten West III bis V und anderen Nahbereichen über die Wohnsiedlungsstraßen Möhlenbecker Weg und Bickbüschen zu unterbinden. Diese Zielsetzung gilt weiter. Die Nahversorgung ist über die bestehenden Nahversorgungszentren an der Hamburger Straße und an der Grabauer Straße ausreichend abgedeckt.

Ausgelöst durch Ansiedlungsbestrebungen mehrerer Fachmärkte an der Peripherie der Stadt hat die Stadt sich veranlasst gesehen, die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt im Hinblick auf die Gefährdung der zentralörtlichen Versorgung gutachtlich untersuchen zu lassen.

Auf der Grundlage eines durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH Dr. Lademann & Partner (August 2000) erstellten Gutachtens hat sich die Stadt Leitlinien zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und großflächiger Gastronomie gegeben. Die beschlossenen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sollen mit den notwendigen Differenzierungen im Einzelfall in den jeweiligen Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Gutachter sind in der Untersuchung zu der Erkenntnis gekommen, dass das Mittelzentrum Bad Oldesloe in der Einkaufsorientierung der Verbraucher eine hohe Abnahme erfahren und in seiner Versorgungsfunktion in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat. Hiervon haben die autoorientierten Standorte in Lübeck und Hamburg profitiert. Die Gutachter kommen deshalb zu der Schlussfolgerung, dass der Standort der Stadt und ihre Funktion als Mittelzentrum insgesamt gesichert werden muss. Im Gegensatz zu der bisher verfolgten Zielsetzung, wonach zur Wahrung einer lebendigen und urbanen Innenstadt in den abseits gelegenen Gewerbegebieten und an der Peripherie keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten, werden nunmehr die Einzelhandelsstandorte

innerhalb der Stadtgrenzen im städtebaulichen Sinne nicht mehr als Konkurrenz gesehen. Durch das Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung soll ein eindeutiges Stadtprofil herausgearbeitet und durch ausstrahlungsstarke Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen eine sinnvolle Nutzungsergänzung der Warenangebote in zentralen und dezentralen Standorten erreicht werden.

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

Nach einer von den Gutachtern empfohlenen bipolaren Entwicklung der Einzelhandelsstandorte soll dabei die Innenstadt den einen und das Gewerbe/ Sondergebiet Südost (B-Pläne Nr. 38 und 80) den anderen Pol darstellen. Die Innenstadt soll weiterhin den wichtigsten Einzelhandelsstandort durch Konzentration des gehobenen und höherwertigen Bedarfs in überwiegend kleineren Betriebseinheiten unter Einbindung eines Mindestmaßes an sogkräftigen Anker-, Magnet- und Filialbetrieben bilden und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost durch Entwicklung eines Fachmarktzentrum als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe stärken. Das Gewerbe/ Sondergebiet Süd-Ost ist von den Gutachtern als zweiter Pol neben der Innenstadt empfohlen worden, weil hier bereits mittel- und großflächige Einzelhandelsgeschäfte existieren.

Die Innenstadtrelevanz der Sortimente wird in den textlichen Festsetzungen in zwei Kategorien aufgeteilt. Die hoch innenstadtrelevanten Sortimente (Kategorie 1) sollen grundsätzlich nicht zum Verkauf gelangen. Bedingt innenstadtrelevante Sortimente (Kategorie 2) können in Verbindung mit Herstellungs- und ähnlichen Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht innenstadtrelevante Sortimente (nicht genannt) sind im Rahmen der Gebietstypik nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Die genannten Sortimente bezeichnen die Hauptsortimente. Zu den Hauptsortimenten dürfen Randsortimente nur soweit angeboten werden, wie sie einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs diesen deutlich untergeordnet sind (vgl. OVG NRW vom 22.Juni 1998).

Aufgrund der Zielsetzung, den Einzelhandel in der Innenstadt für den gehobenen und höherwertigen Bedarf in überwiegend kleineren Betriebseinheiten und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben zu entwickeln, sollen die sonstigen peripheren Gebiete, zu denen auch dieser Teil der Hamburger Straße zu rechnen ist, von einer weiteren Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen werden.

6.4) Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

Der bestehende Verbrauchermarkt im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel hat sich ungeplant entwickelt und entzieht sich somit im wesentlichen der nachträglichen Steuerung. Der Verbrauchermarkt erfüllt mit einer Geschossfläche von 1.830 qm sowohl Aufgaben der Nah- wie auch der überörtlichen Versorgung. In der Erweiterung dieses Betriebes werden geringere zuvor beschriebenen verkehrli-

che und städtebauliche Folgeprobleme gesehen, als in der Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebes. Auch das Einzelhandelsgutachten empfiehlt statt der Ansiedlung weiterer Nahversorger die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes. Somit ist den Erweiterungswünschen des bestehenden Verbrauchermarktes um zusätzlich 500 qm entsprechend den heutigen Bedürfnissen Rechnung getragen worden

6.5) Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Hamburger Straße

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den zu erwartenden und bestehenden vorherrschenden Nutzungen, d.h. dem gewerbegebietsähnlichen Mischgebiet wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und dem wohngebietsähnlichen Mischgebiet eine bei eingeschossiger Wohnbebauung übliche GRZ von 0,25 zugeordnet. Die hinter dem Grundstück Hamburger Str. Nr. 142 (heute Bickbüschen Nr. 69 – 69 c) mit einer GRZ von 0,33 zulässige Wohnbebauung ist zurückzuführen auf Baugenehmigungen aus der Zeit des planlosen Zustandes und soll in dieser Verdichtung kein Vorbild für weitere wohnbauliche Entwicklungen darstellen.

Der Teilbereich des Grundstückes Hamburger Straße Nr. 120-131 stellt einen Sonderfall dar. Dieses mit einem Supermarkt bebaute Grundstück wird bereits in voller Tiefe gewerblich genutzt, so dass die Nutzungsziffern auch durchgängig auf eine gewerbliche Nutzung abgestellt wurden.

7) Verkehrsplanung

Das Erschließungssystem besteht aus der Kombination einer Schleife mit einzelnen Stichstraßen. Es ist das Grundprinzip verfolgt worden, mit möglichst wenigen Verkehrsflächen viel Bauland zu erschließen. Die Anbindung der Haupterschließungsstraße zweimal an die Landesstraße 226 und einmal an die Bundesstraße 75 verfolgt das Ziel, den Anforderungen des öffentlichen Personennahverkehrs und der Versorgungsfahrzeuge gerecht zu werden sowie den Individualverkehr auf möglichst kurzem Weg auf das übergeordnete Straßensystem abzuleiten und auch dieses von erzwungenen Fahrwegen freizuhalten.

Nach der Besiedlung der Baugebiete West III bis V nördlich der Grabauer Straße ist die Gefahr des ungewollten Durchgangsverkehrs über den Möhlenbecker Weg zur Hamburger Straße gewachsen. Sie wird durch kurvige Straßenführungen und bauliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen reduziert. Verkehrsrechtlich ist eine 30 km/h-Zone angeordnet worden. Die Nebenstraßen sind verkehrsberuhigt nach dem Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung ausgewiesen worden. Die Amalie-Dietrich-Straße hat als einzige Nebenstraße aufgrund der erweiterten zulässigen Nutzungen (vgl. Ziffer 6.1 drittletzter Absatz) eine mit der Haupterschließungsstraße gleiche Ausbaubreite von 10 m erhalten, alle anderen von 9 m. Um das Ausbauprofil der kleineren Wohnwege so schmal wie möglich und kostengünstig zu gestalten, sind die breitere Trassen fordernden öffentlichen Versorgungsleitungen teilweise auf privaten Grundstücksflächen verlegt worden. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Der detaillierte Anschluss des Straßennetzes an das überörtliche Verkehrssystem wird planungsrechtlich nicht festgesetzt, da mit der Landesstraße 226 (Grabauer Straße) und der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) die Belange der zuständigen

Straßenbaubehörden berührt wurden und erst im Zuge der Planungen zu den Baugebieten West III – V eine konkrete Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck über den Ausbau dahingehend erzielt werden konnte, dass die Baugebiete nördlich und südlich der Grabauer Straße über einen Kreisels an die Grabauer Straße angebunden werden. Zuvor wurde bereits der Bickbüschen mit einer Linksabbiegespur in der Grabauer Str. an die L 226 angebunden.

Im Gegensatz zu den nördlichen Anschlusspunkten ist der Anschlusspunkt der Straße Bickbüschen an die Hamburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Langfristig ist in der Hamburger Straße die Anlage einer Linksabbiegespur vorgesehen, zu deren Realisierung noch Grunderwerb zu tätigen ist. Die betroffenen Grundstücksgrenzen wie auch die Straßenbäume sind als „künftig entfallend“ gekennzeichnet.

Der Radverkehr hat keine separaten Trassen erhalten. Die in den Grünflächen angelegten Wanderwege können auch von Radfahrern genutzt werden.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind in allen Straßen Park- und Grünstreifen angelegt worden. Auf eine planerische Festsetzung kann verzichtet werden, da kein Regelungsbedarf besteht.

Der ruhende private Verkehr ist vielfach in kleineren Stellplatz- bzw. Carportanlagen gesammelt worden. Ziel war die Erhöhung der Wohnruhe und Aufenthaltsqualitäten in den rein fußläufigen Erschließungswegen. Entgegen dem ersten bereits als Satzung beschlossenen Plan ist von diesem Grundsatz im Bereich der Erschließungswegen zwischen der Dorothea-Schlözer-Straße und Dorothea-Erxleben-Straße und auch in der Verlängerung der Straße „Am Knick“ im Baugebiet „West I“ auf besonderem Wunsch der damaligen Bauträger abgewichen worden. Soweit die privaten Stellplätze nicht örtlich festgesetzt wurden, ist es Angelegenheit der Bauherren, die notwendigen Stellplätze nach den Stellplatzrichtlinien nachzuweisen.

Das Plangebiet wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr von der Grabauer Straße über den Möhlenbecker Weg und Bickbüschen zur Hamburger Straße erschlossen. Die Bushaltestellen liegen ohne Bushaltebuchten innerhalb der normalen Fahrbahnen.

8) Öffentliche und private Grünflächen und Spielplätze

Eingebettet in einer Parklandschaft mit naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken ist ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz und Spielhütte in einer Größe von über 2000 qm errichtet worden. Der Bolzplatz soll ein weit über den Planbereich hinausgehendes Einzugsgebiet abdecken. Neu aufgenommen anstelle eines früher geplanten, nicht realisierten Regenwasserrückhaltebeckens wurde die Ausweisung eines kleineren Kinderspielplatzes nördlich der Hauszeile Bickbüschen Nr. 40.

Die mit Wanderwegen durchzogenen Grünflächen im Bereich des Spielplatzes und der Regenwasserrückhaltebecken sind als Parkanlagen ausgewiesen worden und sollen der Naherholung der im und außerhalb des Plangebietes wohnenden Bevölkerung dienen. In anderen Bereichen überwiegen die landschaftspflegerischen Ziele; hier sind dann Sukzessionsflächen ausgewiesen worden.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche „Garten-, Obst- und Gemüsebau“ im Westen der Hamburgers Straße folgt dem Bestand und den landschaftsplanerischen Zielvorgaben. Die Grünfläche ist Bestandteil eines innerörtlichen Grünzuges, der im Südwesten der Stadt von den ökologisch hochwertigen Beste-Niederungen über den Friedhof zu den im Nordwesten der Stadt gelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten an der Trave führt. Ein Bestandteil des Grünzuges stellt auch der sogenannte Totenredder – ein als Doppelknick ausgebildeter Feldweg - mit seinen beidseitigen nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen dar. Um den Grünzug in der gleichen Breite wie bei der Wohnbebauung fortzuführen, sind bauliche Anlagen auf den privaten Grünflächen ausgeschlossen worden.

9) Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von Lärmimmissionen ausgehend von der Hamburger Straße und von der Grabauer Straße belastet. Hierzu wurde von dem Büro Gosch und Schreyer, Bad Oldesloe, ein Schallgutachten erstellt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist an der Grabauer Straße eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum („aktiven“) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) festgesetzt worden. Die Lärmschutzanlage ist im Nordosten in das ursprüngliche Plangebiet des Baugebietes West I erweitert worden, um auch dieses Gebiet aufgrund einer gestiegenen Verkehrsbelastung vor Lärmimmissionen zu schützen.

Der Lärmschutzwall schützt nur die Erdgeschosszone der Häuser. Ein wirksamer Schutz der Dachgeschosse wäre nur durch eine wesentliche Erhöhung des Walles möglich gewesen. Aus Gründen des Landschaftsbildes und aus wirtschaftlichen Gründen ist hierauf verzichtet worden.

Deshalb ist in Ergänzung zu dem aktiven Lärmschutz nördlich des Lise-Meitner-Ringes und der Hedwig-Kettler-Straße eine Fläche für den „passiven“ Lärmschutz (Lärmschutzfenster) festgesetzt worden. Fenster in Aufenthaltsräumen zur lärmbelasteten Nordseite werden nur ausnahmsweise zugelassen, wenn durch Fenster mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ein Schalldämmmaß von 30 dB erreicht wird.

Die im Gutachten ermittelten und in der Planzeichnung festgesetzten Höhen des Lärmschutzwalles und der passiven Schallschutzmaßnahmen sind wesentlich mit beeinflusst worden durch die auf der Grabauer Straße angenommenen Fahrgeschwindigkeiten von 50 km/h östlich und 70 km/h westlich der Einmündung Möhlenbecker Weg in die Grabauer Straße. Zwischenzeitlich ist nach der Erschließung der nördlich gelegenen Baugebiete West III – V das Ortseingangsschild vorverlegt worden und der Bereich um den Kreisel auf 30 km/h beschränkt worden. Ausnahmsweise kann daher auf die passiven Schallschutzmaßnahmen ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung der Orientierungspegel nach der DIN 18005 nachgewiesen wird.

Im Bereich der Hamburger Straße sind auf der Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung des Büros Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, vom 28.02.2006 Lärmpegelbereiche festgesetzt worden, in denen zum Schutz vor Verkehrslärm in Ruheräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

10) Bauliche Gestaltung und Gestaltung des Straßenbildes

Um den Bauherren eigenverantwortliche Freiheiten hinsichtlich der baulichen Gestaltung ihrer Grundstücke und Gebäude einzuräumen, ist weitgehend auf restriktive Gestaltungsvorgaben verzichtet worden. Lediglich um größte Verunstaltungen zu verhindern, sind Vorschriften zu Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Einfriedigungen getroffen worden.

Das Verbot zur Errichtung von Carports und anderen Nebenanlagen (Teil B – Text, Ziffer 6, 3.Absatz) in der Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen soll der Verunstaltung von Straßenzügen, die durch freundlich gestaltete Vorgärten geprägt werden, vorbeugen.

11) Archäologisches Denkmal

In der ersten Planauslegung war noch ein Archäologisches Denkmal (Grabhügel) auf den Grundstücken Dorothea-Schlözer-Straße Nr. 15 und 17 verzeichnet. Die Fundstelle ist im Zuge der Bauarbeiten untersucht worden, weitere Fundstücke konnten gesichert werden. Ein weiteres Bedürfnis zur Kennzeichnung besteht nicht mehr.

12) Erschließung gem. §§ 123 ff BauGB

Die im Bebauungsplan Nr. 82 ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch:

- a) die endgültig ausgebaute Grabauer Straße und Hamburger Straße sowie der Straße „Am Knick“, die dem Erschließungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 zuzurechnen ist,
- b) die angelegten Erschließungsstraßen Möhlenbecker Weg, Bickbüschen (tlw.), Lise-Meitner-Ring, Hedwig-Kettler-Straße, Dorothea-Erleben-Straße, Dorothea-Schlözer-Straße, Karoline-Herschel-Straße und Amalie-Dietrich-Straße (Für diese Verkehrsflächen ist entweder eine 30 km/h-Zone oder eine Verkehrsberuhigung nach dem Trennsystem erfolgt),
- c) die nach dem Mischsystem verkehrsberuhigten und befahrbaren Fortsetzungen der Amalie-Dietrich-Straße, der Karoline-Herschel-Straße und der Hedwig-Kettler-Straße sowie die inneren Erschließungswege zwischen der Dorothea-Schlözer-Straße und der Dorothea-Erleben-Straße,
- d) den nach dem Mischsystem noch auszubauenden, von der Hamburger Straße abzweigenden Erschließungsstich im Südosten des Planbereichs,
- e) alle anderen nicht befahrbaren, der Erschließung dienenden öffentlichen Wohnwege mit Ausnahme der Wege „Am Knick“,
- f) die unmittelbar an die Verkehrsanlagen nach Buchstabe b) grenzenden Grünflächen bis zu einer Breite von 5,50 m, die Bestandteil dieser Verkehrsanlagen sind,
- g) die nach städtebaulichen Grundsätzen der Erschließung und Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen,
- h) den das Baugebiet im Norden begrenzenden Lärmschutzwall mit Ausnahme im Bereich der Straße Bickbüschen (geschützt werden der Lise-Meitner-Ring, bis zu dieser Höhe der Möhlenbecker Weg und der größte Teil der Hedwig-Kettler-Straße),
- i) die zur Regelung des Wasserabflusses und zur Regenwasserrückhaltung ausgewiesenen Flächen einschließlich die in sie eingebundenen Grünflächen.

Die unter b) bis g) genannten Verkehrs- und Grünanlagen, der Lärmschutzwall und die Regenwasserrückhaltungsanlagen sind beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB

Von diesen Erschließungsanlagen bilden die unter b) bis c) und e) bis f) aufgeführten Anlagen von ihrer Funktion her eine Einheit und sind zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst worden. Der unter d) genannte Erschließungsweg stellt eine eigenständige Erschließungseinheit dar.

Nicht in die Erschließungseinheiten einzubeziehen sind die der inneren Erschließung der Grünflächen, des Spielplatzes und aller Wasserflächen dienenden, nicht befahrbaren Wanderwege und der Lärmschutzwall. Für diese beitragsfähigen Erschließungsanlagen sind selbständige Beitragsermittlungen erforderlich geworden.

Die das Neubaugebiet begrenzenden Grünflächen am „Totenredder“ und an der Rohrkolbensenke nördlich des Sondergebietes haben ökologische Aufgaben bzw. überörtlichen Charakter und stellen keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB dar. Die Grünfläche mit der Lärmschutzanlage im Norden der Straße Bickbüschen und der östlich gelegenen Regenwasserrückhalteanlage dienen nicht dem zu veranlagenden Baugebiet (West II). Sie stellen wie die Kinderspielplätze, der Bolzplatz sowie die überörtlichen Rad- und Wanderwege ebenfalls keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen dar.

13) Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

In allen Straßen, die der Erschließung der Wohnbauflächen dienen, sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Breitbandkabel verlegt worden. Das Regenwasser wird über Regenwasserrückhaltebecken den Vorflutern zugeführt. Die Wohnblocks am Möhlenbecker Weg Nr. 3, 5 und 7 sind an einem zentralen Blockheizkraftwerk angeschlossen.

Träger der Ver- und Entsorgung sind die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe - Ratzeburg – Mölln bzw. die Stadtwerke Bad Oldesloe (Schmutzwasser) und die Deutsche Telekom (Kommunikationsnetz).

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn sichergestellt. Am Möhlenbecker Weg ist ein Sammelcontainerplatz für Glas und Papier eingerichtet worden. Für nicht von den Müllfahrzeugen zu bedienende zurückliegende Hauszeilen sind private Müllsammelplätze eingerichtet worden.

Der Brandschutz erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr Bad Oldesloe. Die von der Stadt sicher zu stellende Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Regenwasserrückhaltebecken gewährleistet.

14) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 (West I) wurde 1989 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1975 durchgeführt. Die Planänderung beinhaltet neben dem Plangebiet des Bebauungs-

planes Nr. 77 mit ca. 57.000 qm Bruttobauland eine Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung bis zu dem Feldweg Totenredder. Diese Erweiterungsflächen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 82 abgedeckt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 ist neu aufgestellt und am 17.05.2006 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden. Die Plan-darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes decken sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82.

15) Baugrund

Der Bereich des Neubaugebietes wurde in einem Raster von 50 x 50 m sondiert. Der Baugrund kann insgesamt als bebauungsfähig bezeichnet werden, wenn auch stellenweise ein Bodenaustausch erforderlich geworden ist. In die Sondierprofile können im Bauamt eingesehen werden.

16) Altlasten

Das Grundstück Hamburger Straße Nr. 146 ist im Hinblick auf den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf Altlasten untersucht worden. Der Untersuchungsbericht vom 16.12.2004 hat keinerlei Hinweise auf Bodenverunreinigungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser erbracht. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch erscheinen keine weiteren Untersuchungen und ggf. Sicherungen notwendig, weil in dem vorderen Bereich der Hamburger Straße, der Bereich der bisher gewerblich genutzt wurde (Mi e 3), Wohnhäuser und ebenerdige Wohnnutzungen oder ähnlich sensible Nutzungen ausgeschlossen worden sind (vgl. Text Ziffer 1 Abs. 5, Begründung Ziffer 6.2)

17) Technische Planunterlagen

Als Plangrundlage wurde die digitalisierte und aktualisierte Plankarte des Katasteramtes mit Stand aus dem Jahre 2004 verwendet.

18) Beteiligte Eigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Neubaugebiet stand früher im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe. Die heutigen Grundstückseigentümer können dem Liegenschaftskataster entnommen werden.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nur im Bereich des Grundstückes Hamburger Straße Nr. 158 zur Anlage einer Linksabbiegespur vorgesehen. Es wird eine freiwillige Vereinbarung angestrebt sobald die Notwendigkeit der Baumaßnahme erkannt wird. Sollte keine Einigung erzielt werden können, findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BauGB statt.

19) Statistik

Im Neubaugebiet West II sind 560 Wohnungseinheiten errichtet worden.

Bau- und sonstige Flächen im Neubaugebiet West II (ohne das Baugebiet „Am Knick“)

Wohnbauflächen	129.062 qm
Versorgungsanlagen für Gas / Elektro	170 qm
Verkehrsflächen	26.400 qm
Kinderspiel- und Bolzplatz	5.500 qm
Regenrückhalteflächen mit Grünflächen	20.100 qm
Grünflächen und Lärmschutzanlagen	14.327 qm
Trennende Grünstreifen	14.800 qm
Überörtliches Grün	<u>21.330 qm</u>
gesamt	231.689 qm

Bau- und sonstige Flächen im Neubaugebiet „Am Knick“ (West I)

Wohnbauflächen	7.092 qm
Verkehrsflächen	473 qm
Grünflächen an der Grabauer Straße	<u>5.673 qm</u>
gesamt	13.238 qm

Bau- und sonstige Flächen an der Hamburger Straße

Mischgebiete	41.300 qm
Private Grünflächen	<u>3.025 qm</u>
gesamt	44.325 qm

20) Überschlägige Kostenermittlung

Auf eine Kostenschätzung kann aufgrund der bereits abgeschlossenen Erschließung und Abrechnung verzichtet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 2006

Bad Oldesloe, den 05.07.2006

von Bary
Bürgermeister

