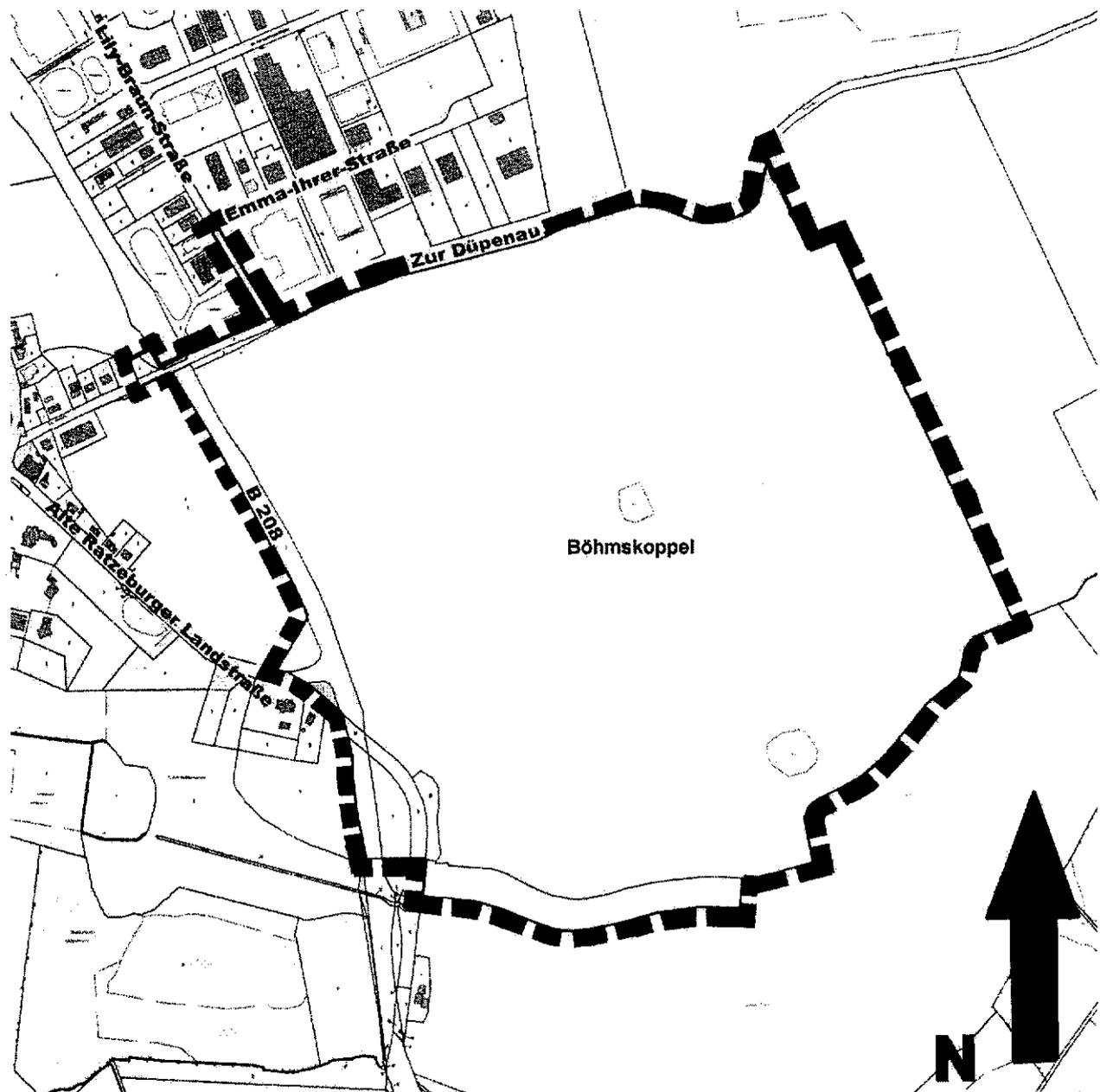


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86

der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Östlich der Bundesstraße 208 und südlich des Weges „Zur Düpenau“ einschließlich einiger Teilflächen aus der Lily-Braun-Straße und des Weges „Zur Düpenau“ sowie einiger Flächen im Bereich der Straßeneinmündung „Alte Ratzeburger Landstraße“.



Inhaltsverzeichnis

- 1) Geltungsbereich - S. 3**
- 2) Gründe und Anlass zur Planaufstellung und Standortwahl - S. 3**
- 3) Gründe zur Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel - S. 6**
- 4) Teilung des Geltungsbereiches in 2 Teilbereiche S. 6**
- 5) Nutzungseinschränkungen - S. 7**
- 6) Baubeschränkungen im Bereich der 110kv–Freileitung – S. 9**
- 7) Verkehrliche Erschließung - S. 10**
- 8) Grün- und Ausgleichsflächen - S. 12**
- 9) Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung - S. 13**
- 10) Grundwasserschutz S. 15**
- 11) Gestalterische Festsetzungen - S. 15**
- 12) Altlasten - S. 16**
- 13) Baugrund - S. 16**
- 14) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens – S.16**
- 15) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Grünordnungsplan sowie übergeordneten Planungen - S. 16**
- 16) Plangrundlage - S. 17**
- 17) Aufhebung von Teilbereichen des B-Planes Nr. 80 –S.17**
- 18) Statistik - S. 17**
- 19) Kosten - S. 17**
- 20) Umweltbericht – S. 18**

1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst östlich der Bundesstraße 208 (Ratzeburger Str.) und südlich des Weges „Zur Düpenau“ das geteilte Flurstück 8/4, Flur 4 (eine neue Flurstücksnummer ist noch nicht vergeben bzw. nicht bekannt) bis zur dessen neu gebildeten Grenze im Osten, die nördlichen und westlichen Böschungen des Geländebruchs auf dem Flurstück 1/6 (Großer Teich) bis an das Ufer des Großen Teiches heran, die Flurstücke 13/2, 108/3, 222/108 alle Flur 6, die Flurstücke 108/2, 8/5 und 8/7 sowie teilweise das Flurstück 17/3 aus der Bundesstraße 208 und teilweise die Flurstücke 108/12 (Alte Ratzeburger Landstraße) und 8/11 für den Ausbau eines geplanten Kreisverkehrsplatzes, teilweise die Flurstücke 41/5, 41/6, 3/8, 11/14 sowie die Flurstücke 11/6 und 41/4 für den Ausbau eines Wendepplatzes und die Flurstücke 41/5, 11/73 und 11/7 (Zur Düpenau) sowie teilweise das Flurstück 11/76 (Lily-Braun-Straße) alle Flur 4, Gemarkung Rethwischfeld.

2) Gründe und Anlass zur Planaufstellung und Standortwahl

Nach dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz und dem Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I ist die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum und äußerer Achsenswerpunkt festgesetzt.

Die zentralen Orte stellen danach Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung dar. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnbau-, Gemeindebedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Nach dem Achsenkonzept soll sich die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung im wesentlichen auf den von Hamburg fortführenden Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen.

Zur Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe wird u. a. ausgeführt, dass zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis und des günstigen Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsstätten die Neuansiedlung von Gewerbe- und gegebenenfalls auch Industriebetrieben ein vorrangiges Ziel bleibe. Dazu sind weiterhin ausreichend Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage auszuweisen.

Im fast zeitgleich aufzustellenden neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet werden die noch freien Flächen zur Gewerbeansiedlung innerhalb des bebauten Stadtgebietes mit insgesamt noch ca. 22 ha aufgelistet. Diese Flächen befinden sich jedoch ganz überwiegend im Eigentum verschiedener Betriebe oder stehen aus anderen von der Stadt nicht beeinflussbaren Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Um die erfolgreiche Entwicklung der Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt für den Raum Stormarn-Mitte fortsetzen zu können, ist von der Landesplanungsbehörde der Stadt in einer Stellungnahme vom 10.05.1996 zum Flächennutzungsplan ein Entwicklungspotential von etwa 50 ha Nettogewerbeflächen (ohne die zuvor genannten Flächen) als angemessen bezeichnet worden,

Mit der 2. Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost (Lily-Braun-Straße) durch den Bebauungsplan Nr. 86 werden nunmehr knapp 33 ha Nettogewerbefläche (einschließlich Sondergebiete) im bisherigen Außenbereich neu angeboten. Zusammen mit anderen in den letzten Jahren planungsrechtlich neu ausgewiesenen und noch freien Flächen (im Westen des Stadtgebietes am Sandkamp etwa 7 ha netto und nordöstlich der Lily-Braun-Straße etwa 1 ha) wird das Ziel von rund 50 ha Nettobauland zwar noch immer nicht erreicht, aber unter Berücksichtigung der noch freien Flächen im Innenbereich sind damit auf Jahre hinaus Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Ein weiteres Entwicklungspotential in einer Größe von mehr als 30 ha wird im Flächennutzungsplan nördlich des Gewerbegebietes West (Rögen) aufgezeigt. Diese Fläche wird jedoch gegenwärtig nur als eine nachrangige, statistisch nicht zu berücksichtigende Alternative zur 2. Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost gesehen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird hierzu ausgeführt, dass diese Flächen nur dann verbindlich überplant werden sollen, wenn eine Überplanung und Erschließung der Flächen im Südosten aus eigentumsrechtlichen Gründen betreffend des Teilbereiches II (vgl. Ziffer 4) scheitern sollte.

In den zeitlichen Abfolgen der Erschließung von Gewerbegebieten hat die Stadt im Jahre 1963 ihr erstes förmlich geplantes Gewerbegebiet Industriestraße erschlossen. Es folgten 1971 das Gewerbegebiet Süd-Ost (Lily-Braun-Str.), 1973 das Gewerbegebiet West (Rögen, Sandkamp), 1993 die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost, 1999 die Erweiterung des Gewerbegebietes West (Sandkamp) und schließlich ohne eigenständige Erschließungsmaßnahmen 2003 die planungsrechtliche Umwandlung einer nur 1 ha großen landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbeflächen nordöstlich der Lily-Braun-Straße. All diese Gewerbeflächen sind mit Ausnahme der beiden letztgenannten und einiger wenigen Flächen, die für die Ansiedlung von Groß- und Mittelbetrieben nicht geeignet sind, vergeben bzw. bebaut.

Unmittelbar nach der ersten Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost durch den B-Plan Nr. 80, in dessen Geltungsbereich bereits vorausschauend Flächen für einen weiteren Straßendurchstich vorgehalten wurden, hatte die Stadt im Jahre 1992 die Aufstellung des B-Planes Nr. 86 für die zweite Erweiterung beschlossen, um auch vorsorglich Gewerbeflächen anbieten zu können. Doch zunächst musste bis zum Jahre 1998 die Erweiterung des raumordnerisch festgelegten Siedlungsraumes durch die Fortschreibung des alten Regionalplanes aus dem Jahre 1987 abgewartet werden und schließlich verzögerten langwierige Grunderwerbsverhandlungen das Planverfahren, bis im Jahre 2004 inzwischen jedoch wieder aufgegebene Ansiedlungsbestrebungen einer Großbäckerei und eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 20.000 qm Belegung in das Planverfahren brachten. Zwar wurde der Plan mit den vorgenannten Zielen 2 x öffentlich ausgelegt, doch zerschlug sich die Ansiedlung der Großbäckerei aufgrund großzügiger gewährter Förderungen des Bundes an einem Standort in den neuen Bundesländern und die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes scheiterte an den im neugefassten Raumordnungsplan festgeschriebenen landesplanerischen Zielsetzungen, wonach auf der mittelzentralen Ebene großflächige Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 8.000 qm Verkaufsfläche zugelassen werden sollen. Mit Schreiben vom 16.09.2005 gestand die Landesplanung dann doch eine Verkaufsfläche von 9.000 qm einschließlich 10 % Randsortimente zu. Zu diesen Bedingungen hat sich nunmehr eine andere Bau- und Gartenmarktkette zur Ansiedlung bereit erklärt. Zur Umsetzung der neuen Ziele wurde der

Plan zum 3. Mal mit einer zunächst knapp 3 ha großen Sondergebietsfläche unmittelbar neben der B 208 ausgelegt. Der erst nach einer Detailplanung erkannte tatsächliche Bedarf von nur 24.000 qm machte die 4. Planauslegung erforderlich.

Die aufgrund der vorgeschilderten Randbedingungen eingetretenen Zeitverzögerungen haben gegenüber der ersten Entwurfsplanung aus dem Jahre 1999 zu der hinsichtlich der Planungsziele grundsätzlich veränderten, nunmehr in der 4. öffentlichen Planauslegung befindlichen Planfassung geführt. An der ersten Entwurfsplanung waren nach einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nur noch die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. In diesem Planentwurf war als Zielsetzung unter anderem die Ausweisung eines Industriegebietes vorgesehen, die aber aufgrund der nicht voraussehenden Art des erst zu einem späteren Zeitpunkt anzusiedelnden Betriebes mit unbekanntem Begleiterscheinungen wieder aufgegeben wurde.

Zur Standortwahl des geplanten Gewerbegebietes innerhalb des Stadtgebietes sind neben eigentumsrechtlichen Gründen insbesondere verkehrliche Gründe zu benennen. Die „Freie Planungsgruppe Berlin“ hatte zwar in einer „Regionalplanerischen Entwicklungsstudie für den Bereich Stormarn-Mitte“ im Jahre 1995 ein Gebiet im Westen der Stadt, das über einem Verkehrsanschluss mittelbar zur B 404 / A 21 und über einen Gleisanschluss verfügt, für eine Gewerbegebietsausweisung als vorranglich empfohlen, doch kommt die Stadt dieser Prioritätenempfehlung nicht nach, weil die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbeziehungen aus der Sicht der Stadt anders gewichtet werden.

Die im Süden der Stadt vorbeiführende A 1 Hamburg – Lübeck weist ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen mit den bedeutenderen überregionalen Verkehrsbeziehungen auf als die Nord-Süd-Achse A 21. Mit der Wahl einer Gewerbegebietserweiterung an dem Autobahnzubringer zur A1 wird somit ein höherer Anteil des Ziel- und Quellverkehrs aus der Stadt herausgehalten werden können, als mit einer Gewerbegebietserweiterung im Westen. Der geringer einzuschätzende Flächenbedarf für das gleisgebundene Gewerbe kann durch das kleinere, 7 ha große Gewerbegebiet am Sandkamp abgedeckt werden. Im übrigen kann der Fortbestand des Industriegleises im Westen nicht mehr als gesichert angesehen werden. Zumindest werden kaum Chancen gesehen, gleisgebundenes Gewerbe anzusiedeln (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Ziffer 7.1).

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost ist verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungstechnisch einfacher zu lösen als eine Erweiterung im Westen. Der nördlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 80 hatte bereits die räumlichen Voraussetzungen für die Verlängerung der Lily-Braun-Straße als Haupterschließungsstraße geschaffen und damit die geplante zweite Anbindung des gesamten Gewerbegebietes Süd-Ost an den Autobahnzubringer B 208 ermöglicht. Im Westen hätte ein umfangreiches neues Verkehrssystem mit noch ungeklärten lokalen Verkehrsbeziehungen geschaffen werden müssen.

Die leitungstechnischen Bedingungen bei einer Gewerbegebietserweiterung im Süd-Osten sind für die im Osten der Stadt liegende Kläranlage günstiger einzuschätzen, als bei einer Gewerbegebietserweiterung im Westen.

3) Gründe zur Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baumarkt und Gartencenter

Nur wenige Wochen nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes war der Ansiedlungswunsch für einen Baumarkt mit Gartencenter bekannt geworden. Auf einer Grundstücksfläche von rund 50.000 qm sollte ein Baumarkt mit Gartencenter auf einer bebauten Fläche von rund 21.000 qm entstehen. Die geplanten Nutzflächen lagen weit über den Richtwerten von 1.200 qm nach § 11 Abs. 3 BauNVO und machten somit die Ausweisung eines Sondergebietes und die 2. öffentliche Planauslegung erforderlich.

Nach dem „Lademann-Einzelhandelsgutachten“ (siehe Ziffer 5) wird neben den beiden bestehenden Baumärkten bzw. Baustoffhandelsbetrieben an der Lily-Braun-Straße nur noch ein geringes Entwicklungspotential für Baumärkte gesehen. Dennoch hat sich der Wirtschafts- und Planungsausschuss in seinen Sitzungen vom 14.04.2004 und 23.06.2004 für die Sondergebietsausweisung entschieden, um den laut Einzelhandelsgutachten in den letzten Jahren zu verzeichnenden Kaufkraftverlust zugunsten des Oberzentrums Lübeck wieder auszugleichen und um die „Anschubkraft“ eines leistungsstarken Unternehmens zur finanziellen Sicherstellung der Erschließung des zu erweiternden Gewerbegebietes zu nutzen. Mit der radikalen Reduzierung der Grundstücksgröße auf 2,5 ha und der Verkaufsfläche auf 9.000 qm konnte nach der Absage des ersten Interessenten (siehe Ziffer 2) ein anderer Interessent gewonnen werden, der aus Gründen der besseren Publikumspräsentation aber einen Standort unmittelbar an der Bundesstraße 208 bevorzugt. Aus Gründen der Präsentation wird dem Baumarkt auch die Möglichkeit eingeräumt, einen weithin sichtbaren Webepylon bis zu einer Höhe von 35 m zu errichten.

Eine aus Gründen des Innenstadtschutzes über den Begriff „Garten und Baumarkt“ hinausgehende Sortimentsfestlegung ist nicht beabsichtigt, da laut Gerichtsurteil zu den Hauptsortimenten Randsortimente nur soweit angeboten werden dürfen, wie sie einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs diesem deutlich untergeordnet sind. Innenstadtrelevante Sortimente können somit hinreichend genug eingegrenzt werden.

4) Teilung des Plangeltungsbereiches in die Teilbereiche 1 und 2

Die zur Bebauung vorgesehenen, bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in zwei Teilbereiche geteilt.

Der bisherige Eigentümer hat nach langwierigen Verhandlungen einen Teil des geplanten Baugebietes an die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn veräußert (Teilbereich 1). Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) betreibt im Kreis Stormarn in aller Regel die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Auch die Stadt Bad Oldesloe hat mit der WAS eine entsprechende Vereinbarung getroffen. In einem Rahmenvertrag hat sich die Stadt ein Mitspracherecht bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben einräumen lassen, um Belange des Umweltschutzes, der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit, der Verkehrsbelastung, Arbeitsplatzintensität, Wachstumsprognosen usw. berücksichtigen zu können. Die WAS wird daher auch die Erschließung für den Teilbereich 1 durchführen und einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB mit der Stadt abschließen.

Der bisherige Eigentümer zeigt dagegen bislang noch keine Bereitschaft, die in seinem Eigentum verbleibenden Restflächen (Teilbereich 2) einer gewerblichen Nutzung zuzuführen bzw. er beabsichtigt selbst, in eigener Regie diese Flächen zu bebauen oder bebauen zu lassen. Da aber zumindest gegenwärtig keine vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Erschließung, Gewerbeansiedlung und Ausgleich zu erzielen waren, sind alle bei dem bisherigen Eigentümer verbleibenden Grundstücksflächen dem Teilbereich 2 zugeordnet worden, um diesen Teilbereich bis zur einvernehmlichen Lösung aller noch zu klärenden Fragen von einer Bebauungsmöglichkeit auszuklammern. Die Planstraße B wird zunächst nicht ausgebaut und damit der Teilbereich II noch nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Einstreuung eines Trennstreifens zwischen dem Teilbereich II und der Planstraße A, der dem Eigentum der WAS zugeordnet wurde, ist das Zulässigkeitskriterium der gesicherten Erschließung nach § 30 BauGB für Bauvorhaben im gesamten Teilbereich II nicht gegeben.

5) Nutzungseinschränkungen

Im Text - Teil B - werden Nutzungseinschränkungen in mehrfacher Hinsicht für die Gewerbegebiete festgesetzt. Diese werden wie folgt begründet:

- **Ausschluss von Wohnungen im 60 m- Schutzbereich der Freileitung:** Über das Plangebiet verläuft eine 110 KV - Freileitung. Von Freileitungen gehen elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder aus, die nach Untersuchungen (z.B. Dr. Leberecht von Klitzing) langfristig zu gesundheitlichen Schäden führen können.

Die Untersuchungen lassen im wissenschaftlichen Sinne noch keine exakten Schlussfolgerungen zu. Im Interesse einer Gesundheitsvorsorge erscheint es jedoch angebracht, in neuen Plangebiet, in denen die Frage des Bestandsschutzes noch keine Rolle spielt und erstmalig ein Baurecht begründet wird, planungsrechtlich - möglicherweise auch übervorsichtig - zu reagieren. Es werden deshalb in einem 60 m-Abstand zur Freileitung Wohnungen ausgeschlossen (vergleiche Umweltbericht zu Ziffer 5.1.1.1(S.36) – Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder) -.

Trotz oder gerade aufgrund der im Umweltbericht genannten uneinheitlichen Regelungen und Empfehlungen orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 an den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz zu einem 60 m-Abstand. Diese Empfehlungen beziehen sich zwar auf Kindergärten, deren Schutzanspruch besonders hoch anzusetzen ist, aber auch regelmäßig nur wenige Stunden am Tag zum Aufenthalt genutzt werden. Wohnungen werden dagegen häufig 24 Stunden am Tage zum Aufenthalt genutzt. Die dem ständigen Aufenthalt dienenden Wohnungen muss deshalb ein gleich hoher Schutzanspruch eingeräumt werden. Arbeitsstätten sind von dem Ausschluss nicht betroffen, da sie im Gegensatz zu Wohnungen nicht über einen so langen Zeitraum zum Aufenthalt genutzt werden.

- **Ausschluss von Beherbergungs- und Einzelhandelsbetrieben**
Zum Schutz der zentralörtlichen Versorgung der Innenstadt hat die Stadt in den letzten 15 Jahren immer wieder versucht, in den peripheren Plangebiet, die Einzelhan-

delsentwicklung zu steuern. Im August des Jahres 2000 hat sie durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH Dr. Lademann & Partner ein Gutachten zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und großflächiger Gastronomie erstellen lassen. 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. Sie empfehlen eine bipolare Entwicklung der Einzelhandelsstandorte. Dabei soll 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 Fachmarktzentrums als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe stärken. Das Gewerbe/ Sondergebiet Süd-Ost im nördlichen Teil ist von den Gutachtern als zweiter Pol neben der Innenstadt empfohlen worden, weil hier bereits mittel- und großflächige Einzelhandelsgeschäfte existieren.

In den sonstigen Gebieten ist der Einzelhandel mit den notwendigen Differenzierungen zu beschränken. Für das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 86 ist in Anlehnung an die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten der B-Pläne Nr. 38 und 80 (nördliche Lily-Braun-Straße) der Einzelhandel an den Bestand eines sonstigen gewerblichen Betriebes gekoppelt bzw. auf solche Sortimente beschränkt worden, die als nicht innenstadt-relevant bezeichnet werden können.

Zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben vgl. inhaltlich die nachfolgende Begründung.

- **Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ebenfalls zum Schutz der multifunktionalen Innenstadt ausgeschlossen. Die Innenstadt hat nicht nur die Aufgabe eines Versorgungszentrums zu übernehmen. Sie hat auch Arbeitsplätze und Wohnraum anzubieten.

Die in der Vergangenheit erfolgte Bereitstellung von subventionierten Gewerbegebieten hat jedoch dazu geführt, dass auch nichtstörende Gewerbebetriebe und Büros die Innenstadt mit ihren relativ hohen Pachtzinsen und Grundstückspreisen verlassen bzw. sich direkt in den Gewerbegebieten niedergelassen haben. Damit wird die ursprüngliche, in der Charta von Athen verankerten Idee - empfindliche Nutzungen wie das Wohnen oder Büronutzungen und störende Nutzungen voneinander zu trennen - ad absurdum geführt. Diese Idee führte später zu den allorts üblichen Ausweisungen von Gewerbegebieten an den Stadträndern. Doch dort werden mit der undifferenzierten Ansiedlung von Gewerbebetrieben wieder störende und nichtstörende Nutzungen zusammengeführt. Die Trennung von Wohnungen und nichtstörenden Arbeitsstätten führt zu einer unerwünschten Mobilitätszunahme. Geeignete

Büroflächen sowie geeignete Flächen für die genannten Anlagen bleiben dagegen in der Innenstadt auf lange Zeit unbelegt und laufen den umfassenden Bemühungen zuwider, die Innenstadt als einen multifunktionalen Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln. Großflächige Dienstleistungsbetriebe – z.B. Callcenter – für die in anderen Gebieten kein angemessenes Raumangebot gefunden werden kann, werden in diesem Sinne als „Gewerbebetrieb aller Art“ betrachtet.

Da in den meisten anderen Gewerbegebieten der Stadt kein Ansiedlungsverbot von Bürogebäuden und vergleichbaren Nutzungen erlassen worden ist, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes im gesamtstädtischen Verhältnis im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO gewahrt.

- **Flächen mit Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Große Teile des Gewerbegebietes werden mit sogenannten passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen belegt. Der von der Bundesstraße 208 und der Bundesautobahn 1 sowie auch von der Haupterschließungsstraße ausgehende Verkehrslärm überschreitet die für Gewerbegebiete geltenden Beurteilungspegel. Im allgemeinen wird sich der Schallschutz auf den Einbau von Schallschutzfenstern beschränken. Normale Außenwände erfüllen aufgrund ihrer Konstruktionsart bereits einen ausreichenden Schallschutz. Die Schallschutzmaßnahmen sind allein für Aufenthaltsräume zu treffen, in unterschiedlichem Maße nach der Art des Aufenthaltsraumes und nach der Lage innerhalb eines bestimmten Lärmpegelbereiches.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM CONSULT GmbH übernommen worden. Die Schallberechnungen beruhen auf der Annahme einer freien Schallausbreitung.

6) Baubeschränkungen im Bereich der 110-kV-Freileitung

Über das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH. Unterhalb der Freileitung sind nach den DIN Vorschriften VDE 0210/12.85 bei einer Bebauung Schutzbereiche zu beachten, die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet sind.

Der E.ON Netz GmbH sind für Bauvorhaben aller Art – auch Straßen, Aufschüttungen usw. innerhalb der Schutzbereiche prüffähige Unterlagen aus Bauzeichnungen mit Höhenangaben und Lageplan zur Stellungnahme zuzuleiten, da individuell sicherheitstechnische Hinweise auch bezüglich der Baustelleneinrichtung gegeben werden müssen. Auf der Baustelle sind Sicherheitsabstände nach der DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Büsche und Sträucher bis zur Kategorie der Großsträucher.

Die Maststandorte müssen ständig auch mit schwerem Gerät zugänglich gehalten werden. Abgrabungsarbeiten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m sind mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen.

7) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes soll durch eine Verlängerung der vorhandenen Lily-Braun-Straße mit einer zweiten Anbindung an die Bundesstraße 208 erfolgen. Die Lily-Braun-Straße verläuft parallel zur Bundesstraße und stellt die Haupteerschließung der bereits 1971 und 1993 erschlossenen Gewerbegebiete nördlich des Weges „Zur Düpenau“ dar. Der Kreuzungspunkt mit dem Weg „Zur Düpenau“ soll so ausgebildet werden, dass nur der östliche Teil des Weges „Zur Düpenau“ eine Anbindung für den allgemeinen Kfz-Verkehr erhält, der westliche Teil soll nur noch für den Geh- und Radverkehr offengehalten werden, um so ein Abfließen des Gewerbeverkehrs über den Ortsteil Rethwischhof zu vermeiden. Der abgehängte Teil des Weges „Zur Düpenau“ erhält am Ende des Ortsteiles Rethwischhof einen Wendeplatz. Der künftige Geh- und Radweg führt unter der Bundesstraße hindurch.

Das innere Erschließungssystem wird gebildet aus der verlängerten Lily-Braun-Straße und einer Stichstraße. Letztere kann nur eine Teilerschließung der Bauflächen im Teilbereich II übernehmen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen künftig anzusiedelnder Gewerbebetriebe ein feineres Erschließungssystem mittels einer Änderung des Bebauungsplanes geschaffen wird.

Die auf der Planzeichnung informatorisch, ohne Verbindlichkeit dargestellten Straßenprofile sehen einseitig die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges und auf der anderen Seite die Anlage eines Gehweges vor. Eine Straßenbegrünung ist durch Bepflanzung von Großbäumen in einem Abstand von 10 m auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen. Von einer standortgenauen Festsetzung wird abgesehen, weil die Festlegung der künftigen Grundstückszufahrten abgewartet werden soll.

Die B 208 wird auf Höhe der heutigen südlichen Anbindung des Ortsteiles Rethwischhof an die B 208 eine Kreisverkehrsanlage erhalten. Der Ausbau hat bereits nach § 33 BauGB begonnen. Es handelt sich um eine Baumaßnahme des Straßenbausträngers. Die verlängerte Lily-Braun-Straße wird an die zukünftige Kreisverkehrsanlage angebunden. Für den aus Richtung BAB 1 einfließenden Verkehr wird zur Aufnahme des erwarteten hohen Ziel- und Quellverkehrs eine gesonderte Rechtsabbiegespur angelegt. Die Insel im Kreisverkehr, der Bodenauftrag zum Schutz der Wohnbebauung sowie die Böschungen zu den Außenbereichen sollen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nach den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes bepflanzung werden. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung wird verzichtet.

Das Straßenbauamt Lübeck hatte bereits mit Schreiben vom 04.02.1997 grundsätzlich seine Zustimmung zur Anlage eines Kreisverkehrs erteilt. Das Straßenbauamt ist dabei von einer Verkehrsbelastung von 25.000 Fahrzeugen / 24h ausgegangen. Nach einer von der Stadt Bad Oldesloe in Auftrag gegebenen Studie wird diese Annahme auch für das Prognosejahr 2020 nicht überschritten (siehe Immissionsschutzrechtliche Untersuchung „Lairm-Consult“)

Der Bebauungsplan schließt den Verkehrskreiselpfad und die Bundesstraße 208 in den Plangeltungsbereich mit ein und ersetzt somit ein Planfeststellungsverfahren.

Von der Anlage des Kreisverkehrs wird erwartet, dass ein größerer Anteil des Ziel- und Quellverkehrs aus und zum gesamten Gewerbegebiet Süd-Ost den Weg über die Lily-Braun-Straße wählen und somit die B 208 und insbesondere den nördlichen Kreuzungspunkt der Lily-Braun-Straße mit der B 208 entlasten wird. Die zweite, südliche Anbindung der Lily-Braun-Straße an die Bundesstraße 208 wird nur vorübergehend zu einer Entlastung des nördlichen Kreuzungspunktes der Lily-Braun-Str. mit der Bundesstraße 208 führen. Nach einer vollen baulichen Belegung des neuen Baugebietes wie auch aller sonstigen im Flächennutzungsplan dargestellten und von der Lily-Braun-Straße zu erschließenden Bauflächen, wird auch der nördliche Kreuzungspunkt gegenüber heute eine erhöhte Verkehrsbelastung aufweisen. Hierzu liegt eine im Januar 1998 abgeschlossene Verkehrsstudie vor. Sollte die Erfahrung zeigen, dass trotz Anlage eines Kreisverkehrs im südlichen Kreuzungspunkt der nördliche Kreuzungspunkt die Verkehrsbelastung nicht verkraften können, so können auch die Lily-Braun-Straße stadteinwärts und die Industriestraße stadtauswärts mit separaten Rechtsabbiegespuren ausgestattet und diese aus der Lichtsignalregelung heraus genommen werden.

Der öffentliche Personennahverkehr bedient das Gewerbegebiet Süd-Ost zur Zeit einmal pro Wochentag ab 6⁴⁵ Uhr vom Bahnhof/ZOB. Die Linie 8074 Bad Oldesloe - Westerau - Kastorf bedient das Gewerbegebiet insgesamt 11 x pro Wochentag zwischen 5³³ Uhr und 18⁴⁵ Uhr. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen wird das Gebiet nicht, an Sonnabenden 2 x bedient. Nach der Gebietserweiterung und nach den notwendig werdenden neuen Streckenverläufen müssen die vorgenannten Andienungen zur Disposition gestellt werden. Gegenwärtig wird von den Busfahrern eine Schranke an der Kreuzung Lily-Braun-Straße / Düpenau geöffnet, um über das Dorf Rethwischfeld wieder zurück in die Stadt zu kommen. In Abhängigkeit der fahrdiensttechnischen Überlegungen des Verkehrsunternehmens wird die zukünftige Linienführung vermutlich weiterhin durch die Unterführung unter der B 208 erfolgen und der allgemeine Kfz-Verkehr mittels einer auf den künftigen Geh- und Radweg errichteten Schranke von einer Durchfahrt des Ortsteiles Rethwischfeld abgehalten.

Die B 208 ist im Jahre 2000 mit einem Radweg auf der östlichen Seite ausgestattet worden.

Nördlich des Knotenpunktes Lily-Braun-Straße / B 208 / Industriestraße liegt das Wohngebiet „Up den Pahl“. Dieses Wohngebiet wird mit der erhöhten Verkehrsbelastung auch erhöhte Lärmimmissionen zu ertragen haben. Solange keine verkehrstechnischen Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich erfolgen, werden gesetzlich keine Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sein. Die Stadt hat dennoch in Erwartung der künftigen erhöhten Lärmbelastung und in Kenntnis der heutigen - über den Richtpegeln liegenden - Lärmpegel, eine Erhöhung des alten Lärmschutzwalles auf eine Höhe von etwa 4,00 m vornehmen lassen. Im Gegensatz zu vielen anderen vorbelasteten alten Wohngebieten standen hier die räumlichen Möglichkeiten zur Verfügung. Der Lärmpegel konnte damit um 2,0 bis 3,5 dB(A) gesenkt werden. Der Lärmpegel ohne Schallschutz wird sich im Wohngebiet nach einer abgeschlossenen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes voll ausnutzenden Bebauung an der höchstbelasteten Stelle von 61,5 / 50,9 Tag / Nacht auf 63,2 / 52,7 dB(A) Tag / Nacht im Prognosejahr 2017 erhöhen.

8) Grün- und Ausgleichsflächen

Das Plangebiet wird erstmalig überplant und einer baulichen Nutzung zugeführt. Nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz ist in diesen Fällen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes ein Grünordnungsplan aufzustellen. Im Vorfeld ist in Vorstudien vom Planungsbüro Thieme und Hack und aufbauend von dem Planungsbüro Bielfeldt und Berg, Landschaftsplanung, ein Planentwurf erstellt worden, der gleichzeitig mit dem Bebauungsplanentwurf die erste öffentliche Planauslegung durchlaufen hat. Alle wesentlichen im Grünordnungsplan gekennzeichneten Landschaftselemente und grünordnerischen Zielsetzungen sind soweit möglich und angebracht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf die im Grünordnungsplan gemachte Empfehlung zur Anlage eines Wanderweges nördlich des „Großen Teiches“ wird aufmerksam gemacht. Von einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan ist abgesehen worden, um (auch aus eigentumsrechtlichen Gründen) zu einem späteren Zeitpunkt über diese Baumaßnahme entscheiden zu können.

Nach § 1a BauGB ist der ökologische Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Umfang der planungsrechtlich festgesetzten und im Erläuterungstext zum Grünordnungsplan rechnerisch ermittelten Ausgleichsflächen und –maßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998.

Alle Grünflächen, mit Ausnahme bestehender Bepflanzungen, sind mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Die Art der Maßnahmen sind im Textteil Ziffer 6 festgelegt.

Die Maßnahmenflächen stellen überwiegend auch gleichzeitig die Ausgleichsflächen dar. Die Ausgleichsflächen werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen zugeordnet, auf denen in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen voraussichtlich zu unterschiedlichen Zeiten Eingriffe zu erwarten sind. Nicht alle Flächen für den Ausgleich können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Der fehlende Ausgleich soll nach § 1a Abs. 3 BauGB der bereits abgeschlossenen Maßnahme zur Wiederauffüllung des vor Jahrzehnten entwässerten „Großen Teiches“ südlich des Plangebietes angerechnet werden.

Neben dem ökologischen Ausgleich stellt die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in die Natur ein wesentliches Ziel nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB dar. So werden die das Baugebiet nach Norden und Süden abschirmenden Knicks als gesetzlich geschützte Biotop nach § 15 a LNatschG nachrichtlich gekennzeichnet und Ergänzungsgebote festgesetzt. Nach Westen sind Erhaltungsgebote für bestehende Bepflanzungen festgesetzt. Nach Süden und Südosten außerhalb des Plangebietes ist auf Böschungflächen von einer gemeinnützigen Vereinigung eine Aufforstung durchgeführt worden. Ihr kommt aufgrund der weithin bestehenden Einsichtsmöglichkeit, z. B. von der Autobahn und der Bundesstraße 208, eine besondere Bedeutung zu.

Zum Zwecke der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen getroffen worden. Die Normalhöhe beträgt 15 m, diese kann für untergeordnete, betriebsnotwendige Gebäudeteile um 10 m überschritten werden. Eine Betriebsnotwendigkeit liegt vor, wenn die benötigten Geschossflächen

oder umbauten Räume nicht unterhalb der festgelegten Höhenbegrenzung realisiert werden können. Im Westen des Plangebietes ist im Hinblick auf die besonders prägnanten Einsichtsmöglichkeiten von der B 208 die Höhenbegrenzung auf 11 m reduziert worden mit der ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit von 5 m. Für einen Werbepylon (siehe Ziffer 11) ist eine Sonderregelung getroffen worden.

Auf die im Grünordnungsplan gemachte Empfehlung, die nicht versiegelten Grundstücksflächen (Differenz der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zu 1,0 wird aufmerksam gemacht) je 500 qm einen Baum als Hochstamm zu pflanzen wird aufmerksam gemacht.

Nähere Aussagen zu den grünordnerischen Zielsetzungen erfolgen im übrigen im Grünordnungsplan selbst und im textlichen Erläuterungsbericht dazu.

9) Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Das gesamte Plangebiet wird ver- und entsorgungstechnisch an die städtischen Netze der Ver- und Entsorgungsbetriebe für Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen. Zuständig sind die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln. Für die Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Bad Oldesloe zuständig.

Regen- und Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Die zentrale Kläranlage ist für eine Kapazität von 40.000 Einwohnerwerten (EW) ausgelegt, zur Zeit ist die Anlage mit ca. 37.000 EW belastet. Für die weitere Stadtentwicklung sowie den Anschluss der Ortsteile stehen somit 3.000 EW Restkapazität noch zur Verfügung. Unter der Voraussetzung, dass keine schmutzfrachtintensiven Betriebe angesiedelt werden, kann das Plangebiet problemlos entsorgt werden. Für jedes Einzelvorhaben ist vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag bei den Stadtwerken Bad Oldesloe zur Genehmigung einzureichen. Gemäß den Abwassersatzungen können Vorbehandlungsanlagen gefordert werden, wenn Stoffe anfallen, welche nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet oder im Klärwerk abgebaut werden können. Die Einleitungsbedingungen sind ebenfalls in den städtischen Abwassersatzungen festgelegt. Auch wenn zu große Schmutzfrachten erwartet werden, können Abwasservorbehandlungsanlagen gefordert werden. Unter bestimmten Randbedingungen ist daher auch die Ansiedlung von schmutzfrachtintensiven Betrieben möglich. Bau, Betrieb und Überwachung der u.U. notwendigen Abwasservorbehandlungsanlagen einschließlich der Entsorgung der Rückstände obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Verlegung der Leitungen für die Telekommunikation wird von dem Erschließungsträger noch ausgehandelt werden müssen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durch die Anlage eines Feuerlöschteiches im zentralen Planbereich unmittelbar neben einem natürlichen Tümpel. Gemäß der DIN 14210 ist aufgrund der Einstufung der ehemals geplanten Brotfabrik als Industriebetrieb von einem Löschwasserbedarf für 2 Stunden und 192 m³/h ausgegangen worden. Auch nach Aufgabe dieser Planung wird weiterhin von dem gleichen Umfang in der Bodenfläche ausgegangen. Inwieweit Reduzierungen in der Fläche und in der Tiefe erfolgen können, soll der späteren Detailplanung überlassen bleiben. Gespeist werden soll der Teich vom

Oberflächenwasser der benachbarten Gewerbegrundstücke. Zu diesem Zweck werden vertragliche Regelungen beim Verkauf der einzelnen Gewerbegrundstücke getroffen werden müssen. Zeichnerische Festlegungen von Leitungsrechten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit ungewissen Grundstückszuschnitten nicht möglich. Überschüssiges Wasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sollen in einem Radius von 300 m Entnahmestellen für Löschwasser vorgehalten werden. Weitere Entnahmestellen bestehen am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken an der Lily-Braun-Straße bzw. sind am geplanten Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Planbereich vorgesehen. Ob für einen Erstangriff gegen Feuer in kürzeren Abständen Hydranten vorgesehen werden sollen, ist nicht relevant für die Festsetzungen des B-Planes und erst in der Ausbauplanung zu klären.

Der Löschwasserteich wird erst im Zusammenhang mit der Erschließung des Teilbereiches II erstellt werden können. Für den Teilbereich I wird zunächst das Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Feldweges „Zur Düpenau“ die Löschwasserversorgung übernehmen müssen. Soweit sich im bauaufsichtlichen Verfahren eine vollständige Versorgung des Teilbereiches I als unzureichend erweisen sollte, ist über den mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft abgeschlossenen Erschließungsvertrag sicher gestellt, dass in diesem Fall eine Ergänzung der Löschwasserversorgung durch die Anlage eines zusätzlichen Teiches auf einem Baugrundstück erfolgt.

Versickerung, Klärung und Rückhaltung von Regenwasser

Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind dabei auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Belange des Wasserhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um gesetzliche Ansprüche, die nicht immer erfüllt werden können. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll den Gewerbebetrieben eine intensive Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Deshalb wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 sehr hoch angesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist damit auch gleichzeitig der zulässige Versiegelungsgrad bestimmt. Eine so hohe zulässige Versiegelung lässt kaum noch Raum, geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts, wie z.B. ein Versickerungsgebot von unbelastetem Regenwasser, festzuschreiben. Hinzu kommt, dass nach der geologischen Karte von Preußen aus dem Jahre 1928 der Untergrund aus Geschiebemergel besteht, der nur eine unzureichende Versickerung zulässt. Pauschal ausgesprochenen Empfehlung zur Bodenversickerung kann somit nicht gefolgt werden. Ebenso wird von Festsetzungen zu Dachbegrünungen sowie zur Herstellung von wasserdurchlässigen Grundstücksbefestigungen abgesehen, weil Industrie- und Gewerbebauten mit oft großen Spannweiten nur mit unverhältnismäßig großen statischen Aufwendungen eine Dachbegrünung erlauben und wasserdurchlässige Bodenbefestigungen keine hohen Bodenbelastungen durch den gewerblichen Verkehr ertragen würden.

Das Oberflächenwasser soll über ein Vorklärbecken am Rande der B 208 dem „Großen Teich“ zugeführt werden. Die Vorklärbecken werden zur Vermeidung einer Grundwasserverunreinigung mit einem abgedichteten Untergrund hergestellt. Der erst kürzlich bis zur Höhenlinie 14 wieder aufgefüllte „Große Teich“ - außerhalb des Plangeltungsbereichs - ist über eine Gewässerdrossel angestaut worden und kann für das Plangebiet, die Autobahn und andere Zuläufe als Retentionsfläche genutzt

werden. Es ist eine ständige Wasserauffüllung etwa bis zur Höhe 13,75 m vorgesehen. Bis zur Höhenlinie 15 wird ein wechselfeuchter Bereich liegen.

Von der Festsetzung einer ökologisch sinnvollen offenen Oberflächenentwässerung – zumindest der Dachflächen - über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme direkt in den „Großen Teich“ ist aus eigentumsrechtlichen Gründen (Einteilung in die Teilbereiche 1 und 2) verzichtet worden. Sollte diese Problematik überwunden werden können, wird dieses Entwässerungssystem zur Ausführung empfohlen.

10) Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem Wasserschongebiet für das Wasserkwerk Bad Oldesloe / Am Ritzen. In einem förmlichen Verfahren soll das Gebiet noch zu einem Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden. Dem Grundwasserschutz kommt nicht nur aus diesem Grund eine besondere Bedeutung zu.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdrainagen stellt nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetz unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne) kann eine Erlaubnis im allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Beim Bau der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass keine auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden. Im übrigen ist sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen und es dürfen keine grundwasserüberdeckende Schichten vermindert werden. Grundwasserabsenkungen und -erschließungen, auch während der Bauzeit, sowie Bohrungen über 10 m Tiefe sind gemäß § 7 Landeswassergesetz anzuzeigen.

11) Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden mit Ausnahme der Ziffer 11 – Teil B - keine gestalterischen Festsetzungen aufgrund der Ermächtigung nach § 92 Landesbauordnung getroffen. Die unterschiedlichen Anforderungen, die von den Gewerbetreibenden an die Ausführung der baulichen Anlagen gestellt werden, lassen die Durchsetzung baugestalterischer Ziele unzweckmäßig erscheinen. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an den Festsetzungen aus der Werbesatzung für die gesamte Stadt Bad Oldesloe. Aufgrund der vermuteten wesentlich größeren baulichen Anlagen im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten ist jedoch keine feste Größenbeschränkungen für Werbeanlagen gewählt worden, sondern eine Relationszahl von 10 % zu einer Fassadenfläche.

Für das Sondergebiet sind erleichternde Festsetzungen getroffen worden, um mit der Anstoßwirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Erschließung des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

12) Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 liegen keine Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen vor.

13) Baugrund

Der Baugrund ist z. Zt. noch nicht näher untersucht worden. Nach der geologischen Karte von Preußen aus dem Jahre 1928 ist mit tragfähigem Untergrund aus Geschiebemergel zu rechnen. Rastersondierungen werden vorbereitet. Es werden gezielte Einzeluntersuchungen für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen dringend empfohlen.

14) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Gesetzliche Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach den §§ 45 ff. (Umlegung), 80 ff. (Grenzregelung) und 85 ff. BauGB (Enteignung) sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand nicht vorgesehen. Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn sowie der bisherige Eigentümer haben das Plangebiet eigentumsrechtlich aufgeteilt. Sie werden ihre jeweiligen Flächen eigenverantwortlich erschließen und vermarkten.

Nach Abschluss aller Maßnahmen werden die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet.

15) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landschafts- und Grünordnungsplan sowie übergeordneten Planungen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Bad Oldesloe stellt zur Zeit für das gesamte Stadtgebiet einen neuen Flächennutzungsplan auf. Der F-Planentwurf stellt in den Grundzügen die gleichen bauleitplanerischen Ziele dar wie der B-Planentwurf. Der Flächennutzungsplan ist zeitgleich (parallel) zum Bebauungsplan aufgestellt und im Mai 2006 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden, so dass von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

Nach § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz sind die zur Übernahme geeigneten Inhalte eines festgestellten Landschaftsplanes oder eines Grünordnungsplanes in die Bauleitpläne zu übernehmen. Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes und des vertiefenden Grünordnungsplanes finden sich in den Festsetzungen des B-Planes wieder.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden auf Landesebene gesetzlich im Regionalplan für den Planungsraum I festgesetzt. Der in der Plankarte dem Mit-

telzentrum Bad Oldesloe zugewiesene Siedlungsraum deckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 noch im äußersten südöstlichen Randbereich ab.

16) Plangrundlage

Die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf der Grundlage der digitalisierten, aktualisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2000 erstellt. In die Planunterlage wurden ergänzend topographische Merkmale wie Grün- und Wasserflächen, Böschungen und Höhenlinien aus einer Vermessung des Büros Ruwoldt und Brüning übernommen.

17) Aufhebung von Teilbereichen des B-Planes Nr. 80

Mit Aufstellung des B-Planes Nr. 86 werden geringfügige Bereiche aus dem Geltungsbereich des nördlich benachbarten B-Planes Nr. 80 aufgehoben und dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 86 zugeordnet. Es handelt sich hierbei um Verkehrsflächen, die die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Haupterschließungszug (Lily-Braun-Straße) des bestehenden Gewerbegebietes sichern und regeln sowie um den als Rad- und Fußweg ausgewiesenen Teil des Weges „Zur Düpenau“.

18) Statistik

| | | | | |
|---|------------------------------|------------------------|--------------|--------|
| Bauflächen gesamt. | 328.293 m ² | | 64,2 % | |
| davon Gewerbegebiete | | 304.173 m ² | | 59,5 % |
| davon Sondergebiete | | 24.120 m ² | | 4,7 % |
| Verkehrsflächen | 29.303 m ² | | 5,7 % | |
| davon neu | | 9.303 m ² | | 1,8% |
| davon Bestand (alte Lily Braun-Str., Zur Düpenau) | | 20.000 m ² | | 3,9 % |
| Grünflächen | 133.143 m ² | | 26,0 % | |
| Wasserflächen | 3.414 m ² | | 0,7 % | |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 14.006 m ² | | 2,7 % | |
| davon Abwasser (Regen) | | 12.006 m ² | | 2,3 % |
| davon Feuerlöschteich | | 2.000 m ² | | 0,4 % |
| Wald | 3.281 m ² | | 0,6 % | |
| | <u>511.440 m²</u> | | <u>100 %</u> | |

19) Kosten

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Realisierung keine Kosten. Eine Ausnahme gilt nur für die bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahme auf dem Hang zum „Großen Teich“.

Alle Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch Erschließungsverträge gem. § 124 BauGB auf Dritte übertragen. Die Höhe der Investitionssumme ist nicht bekannt

Die städtische Kostenbeteiligungen für die Baumaßnahme des Verkehrskreisels beträgt rund 150.000 Euro.

20) Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 Nr. 18.5.2 bzw. 18.7.1 zu § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Umfang und Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht dargelegt und als Anlage der Begründung beigelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Mai 2006

Bad Oldesloe, den 10.07.2006

von Bary
Bürgermeister

