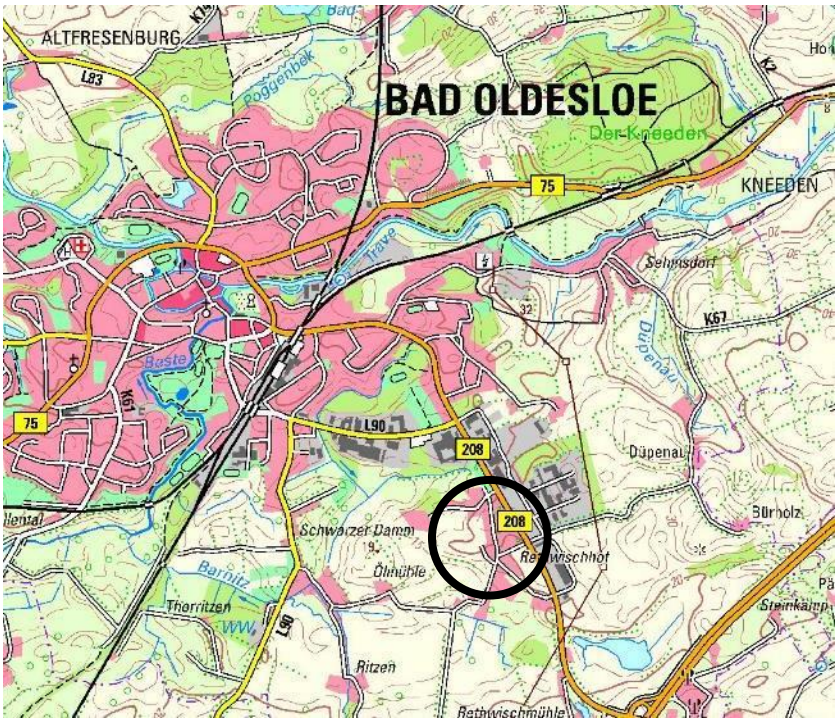
Stadt Bad Oldesloe

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 114
„Westlich der Alten Ratzeburger Landstraße“

für das Gebiet in Bad Oldesloe:
Teilfläche Ziegeleiweg 1, rückwärtige Grundstücksflächen der Alten Ratzeburger Landstraße 12-28, 30 a+b (gerade Nrn.) und die westlich daran angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen, Straße Am Hausteich, Erschließungsweg zu den Häusern Alte Ratzeburger Landstraße 30 e-h

Vorentwurf, Stand 22.02.2019



Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M.Sc. Ramona Groß
Umweltbericht: M.Sc. Sarah Haberstroh

ELBBERG STADTPLANUNG
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

TEIL 1 – Begründung 5
1. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum 5
2. Anlass, Erfordernis und Ziele 5
2.1. Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung 5
2.2. Ziel und Zweck der Planung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) 8
3. Verfahren 8
3.1. Umweltverträglichkeitsprüfung 8
3.2. Umweltprüfung und Umweltbericht 9
4. Bestandssituation 9
4.1. Lage des Plangebiets/Bestand 9
4.2. Verkehr/Erschließung 10
4.3. Gemeinbedarfseinrichtungen 11
4.4. Ver- und Entsorgung 11
4.5. Natur, Landschaft und Klima 11
4.6. Eigentumsverhältnisse 11
4.7. Immissionsschutz 12
4.8. Altlasten 12
4.9. Kampfmittelräumdienst 12
4.10. Bau- und Bodendenkmalpflege, Archäologie 13
5. Planerische Rahmenbedingungen 13
5.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 13
5.2. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 13
5.3. Entwicklung aus dem Landschaftsrahmenplan 14
5.4. Entwicklung aus dem Landschaftsplan 15
5.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 16
5.6. Bestehende Bebauungspläne 17
5.7. Sozialer Wohnungsbau 19
5.8. Rahmen- und/oder Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte 19
5.9. Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (örtliche Bauvorschriften) 20
5.10. Plangrundlage 20
6. Städtebauliches Konzept 21
7. Begründung der Planinhalte 22
7.1. Art der baulichen Nutzung 22
7.2. Maß der baulichen Nutzung 22

7.3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Mindestgrundstücksgröße 22
7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 22
7.5. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen 22
7.6. Darstellung der Belange von Natur und Landschaft (Grünordnungsplan) 22
7.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 22
7.8. Örtliche Bauvorschriften 23
7.9. Erschließung und Verkehrsflächen 23
7.9.1. Öffentliche Verkehrsflächen 23
7.9.2. Ruhender Verkehr 23
7.9.3. Überörtliche Erschließung 24
7.9.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 24
7.10. Immissionsschutz 25
7.10.1. Schallimmission 25
7.11. Nachrichtliche Übernahmen 26
8. Ver- und Entsorgung 26
8.1. Wasserversorgung 26
8.2. Beseitigung des Schmutzwassers 26
8.3. Regenwasserbeseitigung 26
8.4. Versorgung mit elektrischer Energie 28
8.5. Telekommunikation 28
8.6. Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung 28
8.7. Brandschutz 28
8.8. Klimaschutz 29
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Kosten, Flächenbilanz 30
9.1. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 30
9.2. Auswirkungen auf die Bevölkerung 30
9.3. Auswirkungen auf den Verkehr 30
9.4. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima 30
9.5. Auswirkungen auf das Stadtbild 30
9.6. Flächenbilanz 30
9.7. Überschlägige Ermittlung der Kosten 30
10. Übersicht über den Verfahrensablauf 31
10.1. Überplanung bestehender Bebauungspläne 31
10.2. Übersicht über den Verfahrensablauf 31

10.3. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen 31

10.4. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen 31

Anlagen:

Anlage 1: Fotos der Bestandssituation (Quelle: eigene Aufnahmen)

Anlage 2a: Städtebauliches Konzept, Variante 1, ELBBERG (Juli 2018)

Anlage 2b: Städtebauliches Konzept, Variante 2, ELBBERG (Juli 2018)

Anlage 2c: Städtebauliches Konzept, Flächenbilanzierung, ELBBERG (Juli 2018)

Quellenverzeichnis:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe
- Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe
- Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe, Stand Juli 2005, ppp petersen pörksen partner, TGP Trüper Gondesen Partner, Masuch und Olbrisch Verkehr, Masuch und Olbrisch Lärm
- 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP, Schlussbericht Oktober 2017
- „Lage- und Höhenplan" im Maßstab 1:500/1:1.000 vom 22.02.2018 (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de; DTK 5)
- Vorbetrachtungen zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Rethwischfeld“ der Stadt Bad Oldesloe, LAIRM CONSULT GmbH (10.12.2014)
- Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan Nr. 114, Ingenieurbüro Möller (Mai 2018)
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 114, dänekamp und partner, Beratende Ingenieure (November 2018)

TEIL 1 – Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Bad Oldesloe liegt im südlichen Teil des Stadtgebiets der Stadt Bad Oldesloe im Stadtteil Rethwischfeld und hat eine Größe von etwa 23.350 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 43/5 und 43/6, die südliche Grenze des Flurstücks 116/71 (Ziegeleiweg), im Verlauf über das Flurstück 44/3 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 44/3 in der Flur 3 der Gemarkung Rethwischfeld,
- im Osten über die Flurstücke 44/19, 155, 44/17, 156, 157, 44/14, 44/13, 44/12, 44/20, durch die nördliche, westliche und südliche Grenze des Flurstücks 44/68, über das Flurstück 44/69 und 44/70, durch die südliche Grenze des Flurstücks 44/70 in der Flur 3 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 44/10 (Alte Ratzeburger Landstraße) in der Flur 4 der Gemarkung Rethwischfeld,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 44/34, 44/62, 44/61, die östliche Grenze des Flurstücks 44/75, die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 44/59, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 44/82, die nördliche Grenze des Flurstücks 44/83, die westliche Grenze der Flurstücke 44/83, 44/75, 44/85, 158, 44/53, die südliche Grenze des Flurstücks 44/53 in der Flur 3 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 203 (Straße Zum Amt) in der Flur 2 der Gemarkung Rethwischfeld,
- im Westen durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 58/2, parallel um 5 m nach Südwesten versetzt, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 44/78, 44/79, 151, die nördliche Grenze des Flurstücks 151 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 37/11 in der Flur 3 der Gemarkung Rethwischfeld.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig verändert. Im Verlauf des Planverfahrens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem voraussichtlich um die Flächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen erweitert. Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes verzeichnet.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele

2.1. Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung

Das Projekt „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn“ wurde im Jahr 2017 fortgeschrieben. Für den Zeitraum 2014 bis 2030 ergibt sich ein demographisch bedingter zusätzlicher

Wohnraumbedarf für Bad Oldesloe von 890 Wohnungen. Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen genutzt werden. Die Stadt Bad Oldesloe hat in den vergangenen Jahren zahlreiche planerische Aktivitäten zur Innenentwicklung betrieben, die jedoch den Bedarf nicht decken können. Es ist deshalb erforderlich, auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandreserven im Außenbereich zurückzugreifen.

Um der in der Stadt Bad Oldesloe bestehenden anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzukommen, soll durch diesen Bebauungsplan (B-Plan) die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Alten Ratzeburger Landstraße im Stadtteil Rethwischfeld als Wohngebiet entwickelt werden.

Dem Stadtteil Rethwischfeld wird aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt, der guten verkehrlichen Erschließung, der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen östlich der Bundestraße 208 (B 208) und aus landschaftsplanerischer Bewertung eine großzügige und über die hier betrachtete Fläche hinausgehende Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung eingeräumt (s. Abbildung 7 Darstellung des Flächennutzungsplans, Kapitel 5.5). Mit der geplanten Umnutzung der Fläche soll ein Teilbereich dieser Erweiterungsmöglichkeit zur Schaffung des benötigten neuen Wohnraums in Anspruch genommen werden.

Der hier verfolgten Planungsabsicht sind Planungen im Zuge des bisher nicht zur Rechtskraft gelangten B-Plans Nr. 97 vorausgegangen. Im Jahr 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 97 mit dem Ziel einer Bebauung der westlich der Alten Ratzeburger Landstraße und südlich des Ziegeleiweges liegenden Ackerflächen, der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke westlich der Alten Ratzeburger Landstraße und der städtebaulichen Überplanung der Flächen östlich der Alten Ratzeburger Landstraße und südlich des Feuerwehrhauses gefasst.

Zum Zeitpunkt der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes Nr. 97 im Jahr 2012 wurde der Geltungsbereich auf das Gebiet Alte Ratzeburger Landstraße Nr. 1-41, Zur Düpenau 1-10, Zum Amt 1-3a und Am Hausteich 1–14 reduziert. Vom Eigentümer der Flächen östlich der Alten Ratzeburger Landstraße lag eine Anfrage vom November 2011 zu einer Bebauung mit rund 20 Einfamilienhäusern vor. Außerdem beantragte der Eigentümer des Grundstückes Alte Ratzeburger Landstraße Nr. 24 eine rückwärtige Bebauung. Die städtebauliche Überplanung der Ackerflächen westlich der Alten Ratzeburger Landstraße und südlich des Ziegeleiweges war aus eigentumsrechtlichen Gründen zum Zeitpunkt der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 97 nicht mehr vorgesehen (s. Abbildung 1).

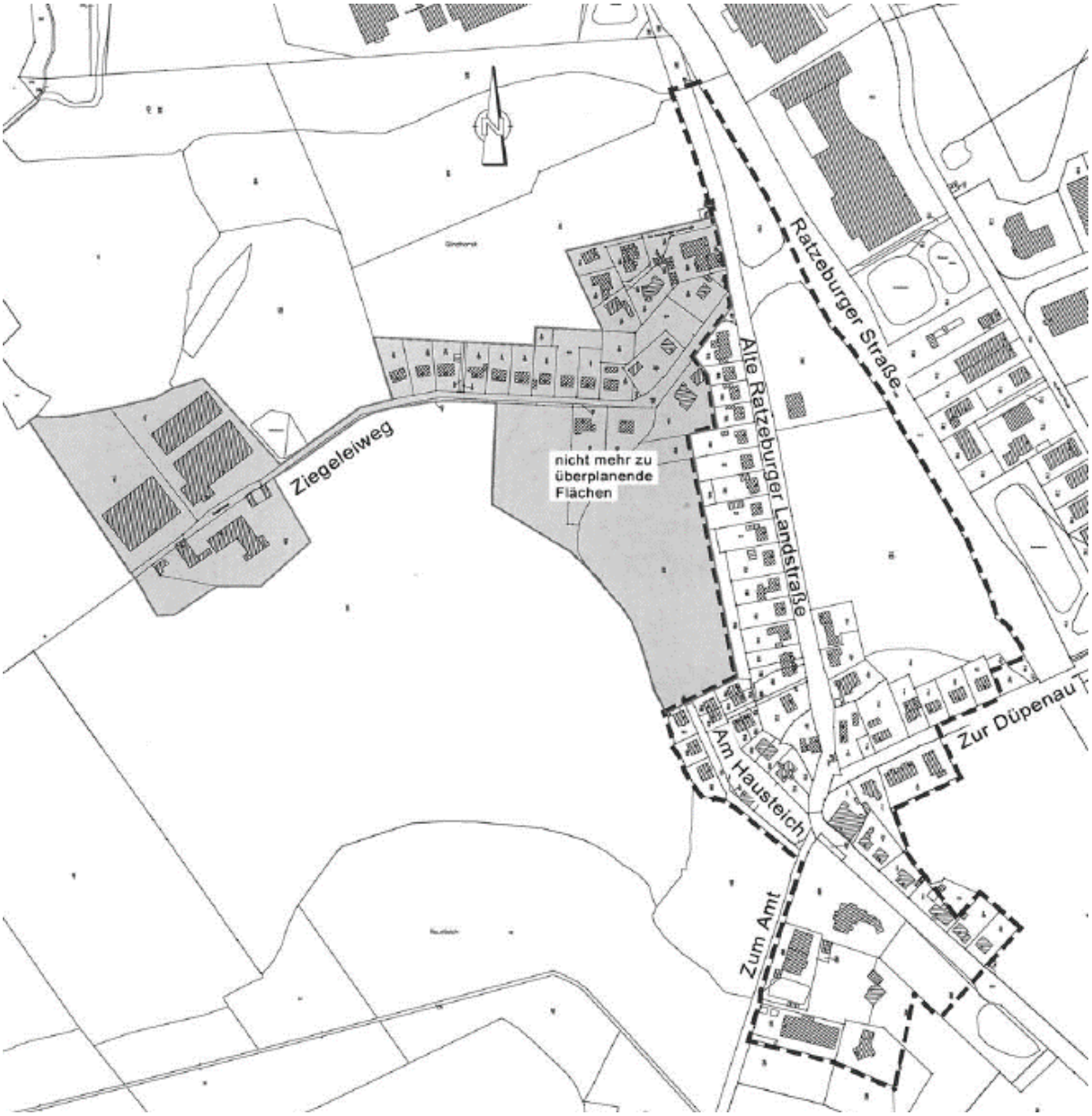


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 97, Stand Neufassung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2012 (die dort als nicht mehr zu überplanende Flächen dargestellten Bereiche werden durch diesen B-Plan teilweise überplant), ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Oldesloe auf GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Im Jahr 2014 wurden die Planungen wieder aufgenommen. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets des B-Plans Nr. 97 zur B 208 und zu östlich und nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen wurden zwei Vorbetrachtungen zur schalltechnischen Untersuchung (s. Kapitel 4.7) durchgeführt. Die erste Voruntersuchung umfasste die gesamte Ortslage Rethwischfeld und kam zu dem Ergebnis, dass die Flächen westlich der Alten Ratzeburger Landstraße und südlich des Ziegeleiweges aus schallschutztechnischer Sicht sowie aus wirtschaftlicher Betrachtung besser für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, als die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 zum Zeitpunkt der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses.

Da aufgrund der inzwischen geänderten Eigentumsverhältnisse die städtebauliche Überplanung der Ackerflächen westlich der Alten Ratzeburger Landstraße und südlich des Ziegeleiweges realistisch ist, wird diese Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 weiterverfolgt und den Planungen zum B-Plan Nr. 97 vorangestellt.

2.2. Ziel und Zweck der Planung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung dieses B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit ca. 40-60 Wohneinheiten geschaffen und die zukünftige Bebauung in diesem Bereich bauleitplanerisch gesteuert werden. Grundlage hierfür ist ein im Vorfeld erarbeitetes städtebauliches Konzept mit zwei Entwurfsvarianten (s. Kapitel 6 und Anlagen 2a und 2b). Die Entwürfe sehen eine Bebauung mit Ketten- bzw. Gartenhofhäusern und differenzierter Freiraumstruktur (Variante 1) oder mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhaus- und Geschosswohnungsbauten (Variante 2) vor. Eine Entscheidung für eine Variante erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.

Außerdem soll im Rahmen der öffentlichen Beteiligung geprüft werden, ob von Seiten der Eigentümer der Grundstücke westlich der Alten Ratzeburger Landstraße 12-30 (gerade Nrn.) eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen erwünscht ist.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser,
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des Stadtbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen,
- Abrundung der vorhandenen Ortslage und Schaffung eines gestalterisch befriedigenden Ortsabschlusses.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12. September 2016 die Aufstellung dieses B-Plans beschlossen.

3. Verfahren

3.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt der Aufstellung des B-Planes Nr. 114 gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c S. 1 UVPG vorgesehen ist. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt und mit dem Bebauungsplanverfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.2. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 dieser Begründung, im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für den B-Plan Nr. 114 wurde festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beschreibt. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb und ggf. außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

4. Bestandssituation

4.1. Lage des Plangebiets/Bestand

Das 2,3 ha große Plangebiet liegt in Ortsrandlage im Südosten der Stadt Bad Oldesloe, westlich der B 208 und der Alten Ratzeburger Landstraße, nördlich der Straßen Zum Amt und Am Hausteich sowie südlich des Ziegeleiweges.

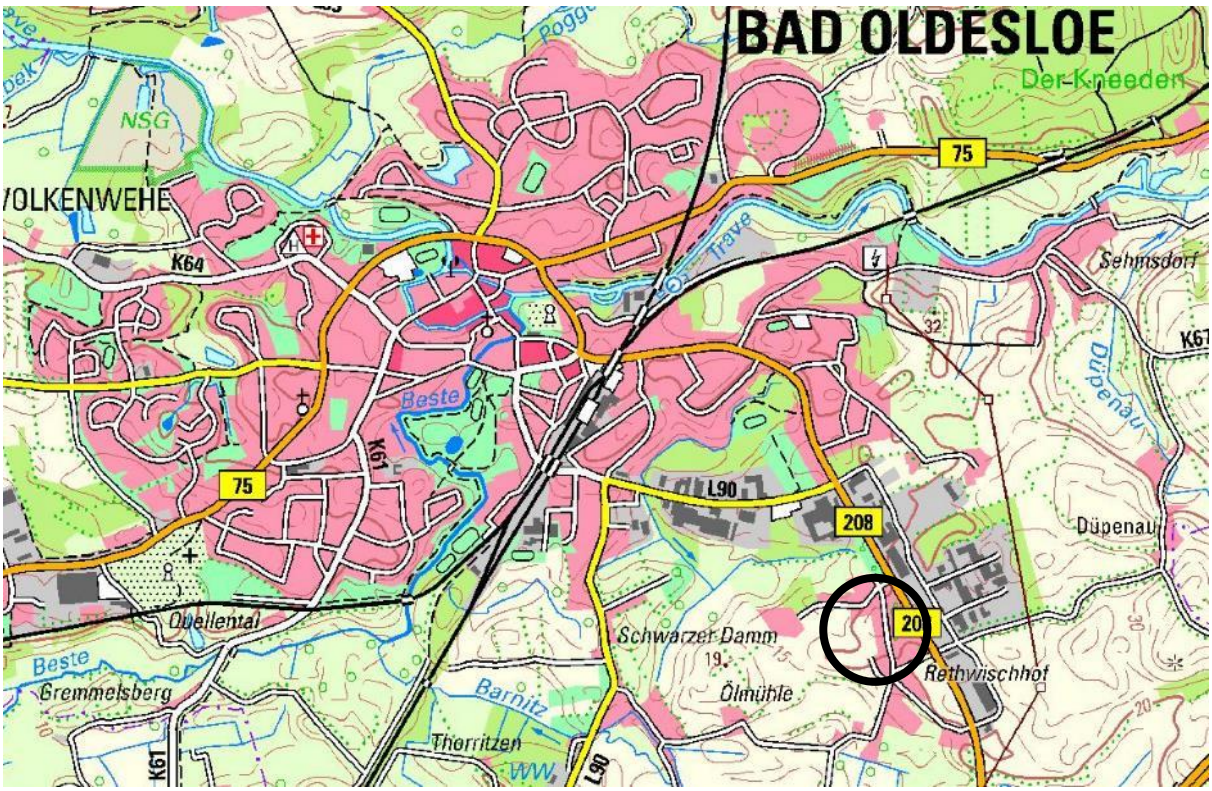


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geodatenportal Stormarn, Topografische Karte 50; GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2018)

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, teilweise mit großzügigen Gärten, umgeben. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Knick.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Bereich umfasst das Plangebiet die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung Ziegeleiweg 1 sowie der Alten Ratzeburger Landstraße 12 – 30 (gerade Nrn.).

Westlich der B 208 beidseitig der Lily-Braun-Straße befindet sich in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet ein Gewerbegebiet mit verschiedenen (Groß-) Handels- und Dienstleistungsunternehmen, einem Baustoffhandel, dem Recyclinghof „Elly-Heuss-Knapp-Straße“, dem Betriebshof der Autokraft GmbH Bad Oldesloe, verschiedenen Kfz-Werkstätten, Autohändlern und Fachmärkten, sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Etwa 500 m nördlich des Plangebiets befindet sich beidseitig der Industriestraße ein weiteres Gewerbegebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, (Groß-) Handels- und Dienstleistungsunternehmen aber auch Produktionsunternehmen.



Abb. 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth, Landsat/Copernicus 2016).

4.2. Verkehr/Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebiets soll künftig von der Straße Am Hausteich im südwestlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Da hierzu möglicherweise eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nötig ist, umfasst der Geltungsbereich ein Teilstück des westlich der Straße Am Hausteich gelegenen und ca. einen Hektar großen Waldes. Da die Breite des Katastergrundstückes der Straße insgesamt nur

ca. 6,5 m beträgt, wird eine genaue Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße notwendig.

Die Innenstadt der Stadt Bad Oldesloe ist vom Plangebiet über die westlich gelegene B 208 in fünf Fahrminuten erreichbar. In südlicher Richtung führt die B 208 über die Autobahn A 1 nach Lübeck (20 Fahrminuten) und Hamburg (30 Fahrminuten).

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein derzeit als Weidefläche genutztes Grundstück (Flurstück 44/87, Flur 3 der Gemarkung Rethwischfeld), das u. a. über einen in südlicher Richtung abgehenden Privatweg (Flurstück 44/60) erschlossen ist, der in eine Privatstraße übergeht (Flurstücke 44/39 und 44/81). Auch die Grundstücke der Wohnbebauung Alte Ratzeburger Landstraße 30 f-h sind über diese Privatstraße erschlossen. Künftig soll diese Wegeverbindung der fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die Alte Ratzeburger Landstraße dienen. Um dafür den Ausbau des derzeit etwa einen Meter breiten Privatweges zu einem 3 m breiten Fußweg planungsrechtlich zu ermöglichen, umfasst der Geltungsbereich auch eine ca. 2 m breite Teilfläche des Grundstücks Alte Ratzeburger Landstraße 30 a (Flurstück 44/69, Gemarkung Rethwischfeld).

In etwa 170 m Entfernung westlich des Plangebiets auf Höhe der Wohnbebauung Alte Ratzeburger Landstraße 24 und 26 befindet sich die Bushaltestelle Rethwischfeld, Feuerwehrhaus. Von der Bushaltestelle fahren stündlich die Buslinien 8102, 8163, 8109-AST in Richtung Innenstadt und am Wochenende zusätzlich nach Glinde/Sehmsdorf.

4.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Wohnbauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Am Hausteich anzuschließen sein. Bereits beim Neubau der Straße Am Hausteich wurde eine Erweiterung der Wohnbebauung auf die angrenzende ackerbaulich genutzte Fläche einberechnet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Kapazität der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und –leitungen in Bezug auf tatsächlich die vorliegenden Bedingungen zu überprüfen.

4.5. Natur, Landschaft und Klima

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

4.7. Immissionsschutz

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohn- zu Gewerbegebieten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

In der Stadt Bad Oldesloe gibt es zurzeit nur eine Anlage die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Die Biogasanlage BBE Blumendorf Bio-Energie GmbH & Co. KG liegt im Westen des Stadtgebietes und damit außerhalb des Achtungsabstandes der Arbeitshilfe (KAS-32) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit von 250 m.

Als maßgebende Quelle hinsichtlich des Straßenverkehrs muss die Bundesstraße 208 und die Bundesautobahn A1, die in einem Abstand von 1,5 km südöstlich vom Plangebiet verläuft, berücksichtigt werden. Östlich und nördlich des Plangebiets liegen gewerblich genutzte Flächen, die größtenteils bereits erschlossen sind. Die Emissionen dieser Flächen sind für die geplante Wohnbebauung als gewerbliche Belastung zu beachten. Notwendige bauliche und technische Vorkehrungen zur Konfliktlösung werden nachfolgend im Kapitel 7.10.1 erläutert.

4.8. Altlasten

In der Kartei der Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den B-Planbereich keine Altablagerungen verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das B-Plan-Gelände insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Gem. § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

4.9. Kampfmittelräumdienst

In der Stadt Bad Oldesloe sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder vor Eingriffen in den Baugrund sind Bauherren gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein verpflichtet beim Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

4.10. Bau- und Bodendenkmalpflege, Archäologie

Es liegen der Gemeinde keine Informationen über das Vorhandensein von Denkmälern im Bebauungsplanbereich vor.

Im Plangebiet befindet sich jedoch teilweise das archäologische Interessensgebiet Nr. 24. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 114 gelten:

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

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

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

5.2. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 25.000 Einwohner (Stand: 31.12.2016).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan für den Planungsraum 1 von 1998 stellt die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum mit besonderem Siedlungsschwerpunkt am Ende der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe dar. Den Bereich des hier zu betrachtenden Plangebiets stellt der Regionalplan als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet westlich einer Bundesstraße in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar.

Der Stadt Bad Oldesloe kommt mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung bei der Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs zu. Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich daher mit der hier verfolgten städtischen Zielvorstellung einer behutsamen organischen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs.

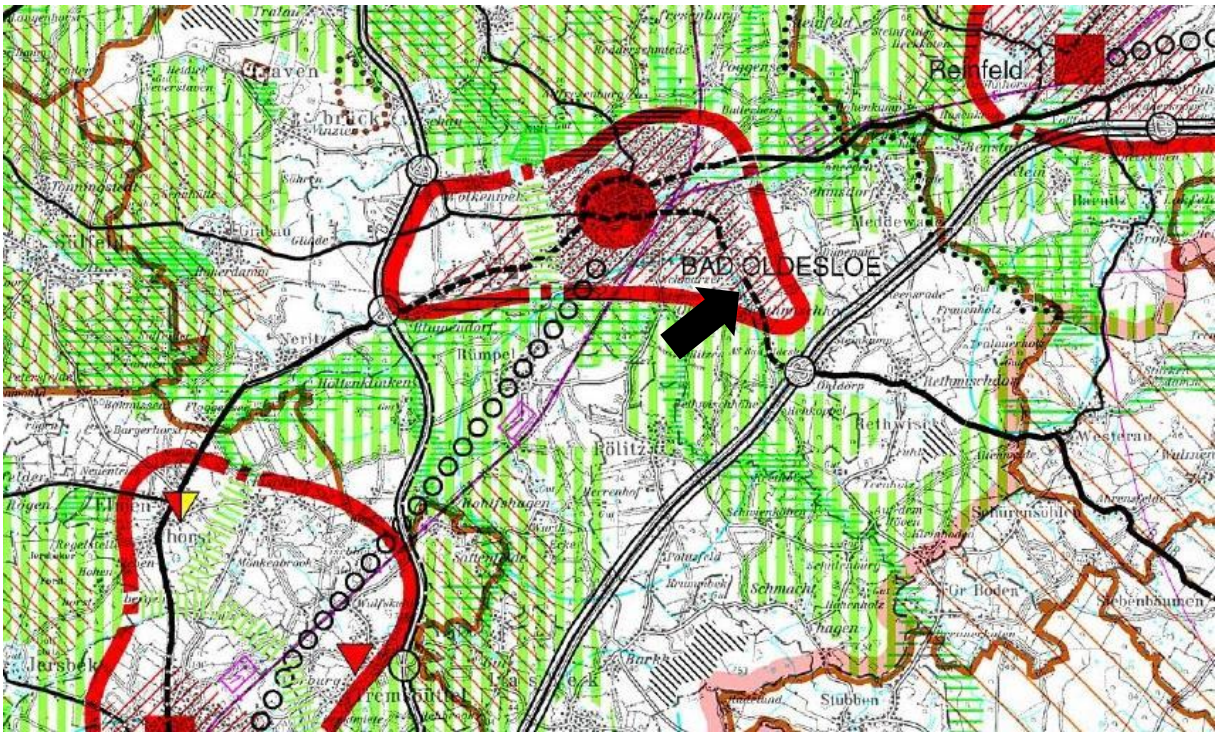


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Pfeil)

5.3. Entwicklung aus dem Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Planungsraums II aus dem Jahr 2003 ist in Karte 3 (Stand: September 1998) abzulesen, dass das Plangebiet innerhalb eines sich nach Südwesten erstreckenden Wasserschongebiets (Stand: 1997) und am Rand des ebenfalls westlich des Plangebiets gelegenen Geotops Nr. 26 „Subglaziales Tal der Norderbeste mit Drumlines“ liegt.

Nordwestlich des Plangebiets am Ziegeleiweg befindet sich ein Baudenkmal. Westlich des Plangebiets ist eine Gliederung und Abgrenzung zur baulichen Entwicklung dargestellt.

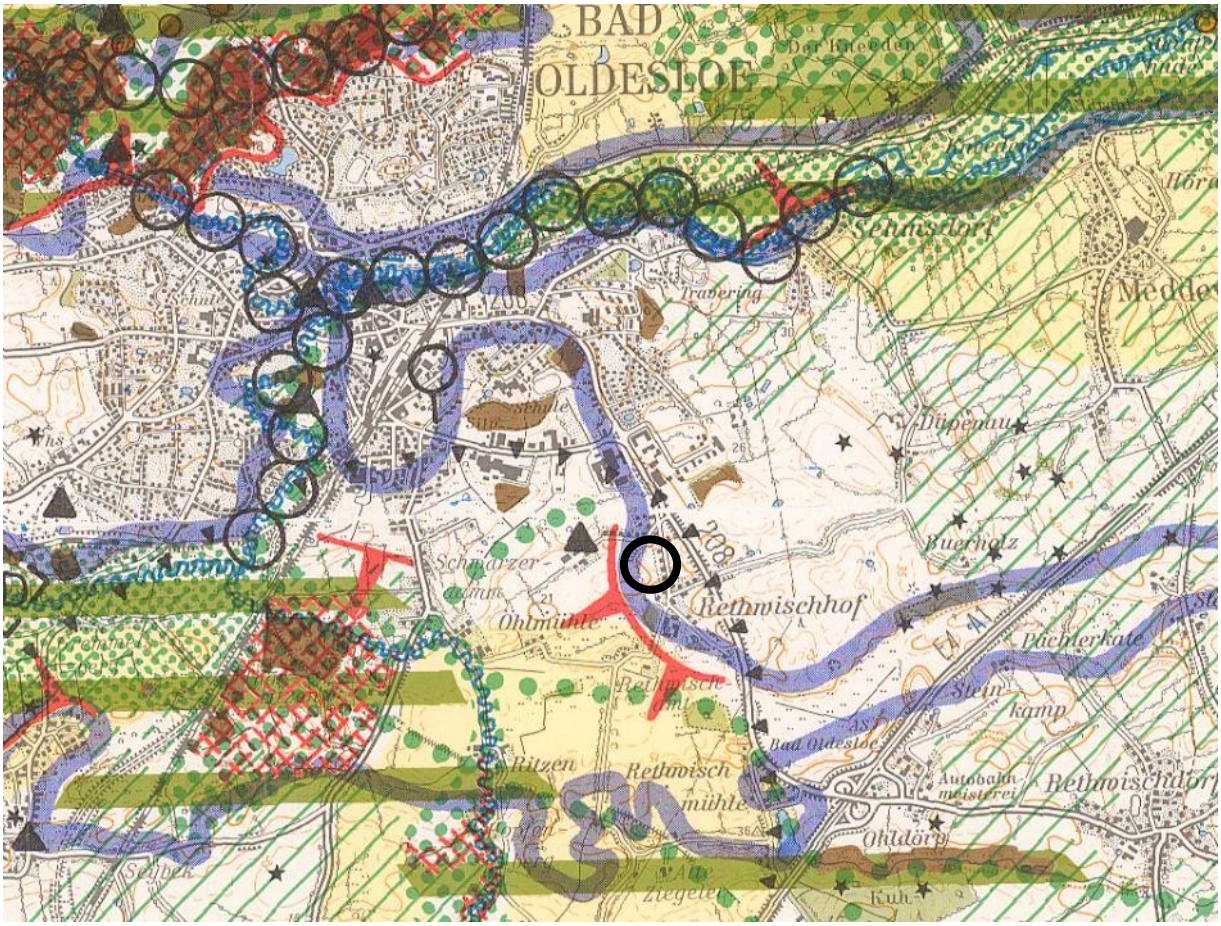


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum II 1998, Karte 3 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

5.4. Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahr 1999 stellt die Fläche des Plangebiets als Wohngebiet dar. Nördlich und südöstlich des Plangebiets angrenzend liegen Mischgebiete und südlich Waldflächen mit naturnaher Bewirtschaftung. Das Plangebiet liegt in einem Wasserschongebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Entwicklungszielen des Landschaftsplans.

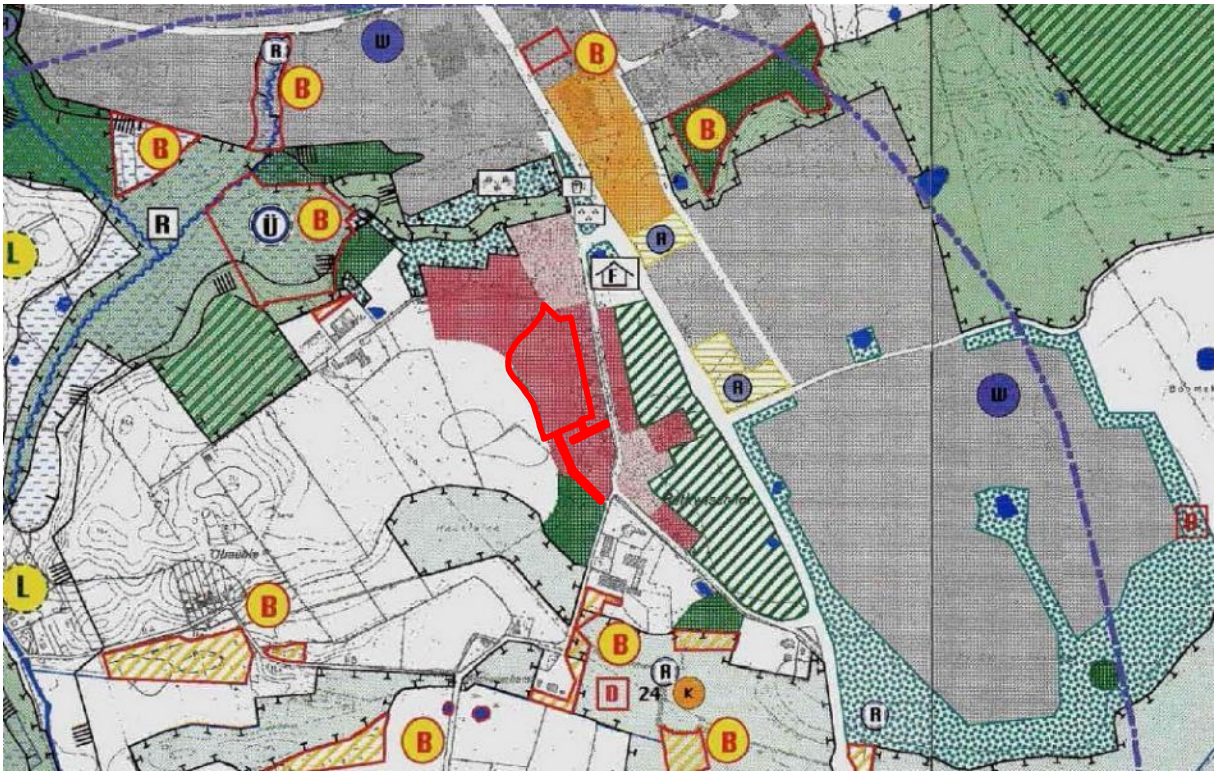


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

5.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Bad Oldesloe wurde vom Innenministerium für das Stadtgebiet - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Plan-Verfahren - genehmigt und ist am 28.06.2006 wirksam geworden.

Im gültigen F-Plan der Stadt Bad Oldesloe aus August 2015 sind die Flächen im Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden umfasst das Plangebiet eine Teilfläche des Grundstücks Ziegeleiweg 1, die im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets stellt der F-Plan die Straße Am Hausteich sowie die Fläche westlich dieser Straße als „Fläche für den Wald“ dar. Der im F-Plan dargestellte Waldschutzstreifen verläuft kleinräumlich durch den südwestlichen Bereich des Plangebietes und betrifft zum größten Teil die Straße „Am Hausteich“. Innerhalb des Waldschutzstreifens fand in den vergangenen Jahren bereits eine wohnbauliche Entwicklung statt, die durch die Außenbereichssatzung der Stadt Bad Oldesloe vom 10.02.1994 vorbereitet wurde (s. Kapitel 5.6), und die nun durch das künftige Wohngebiet fortgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 114 steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann gewahrt werden.

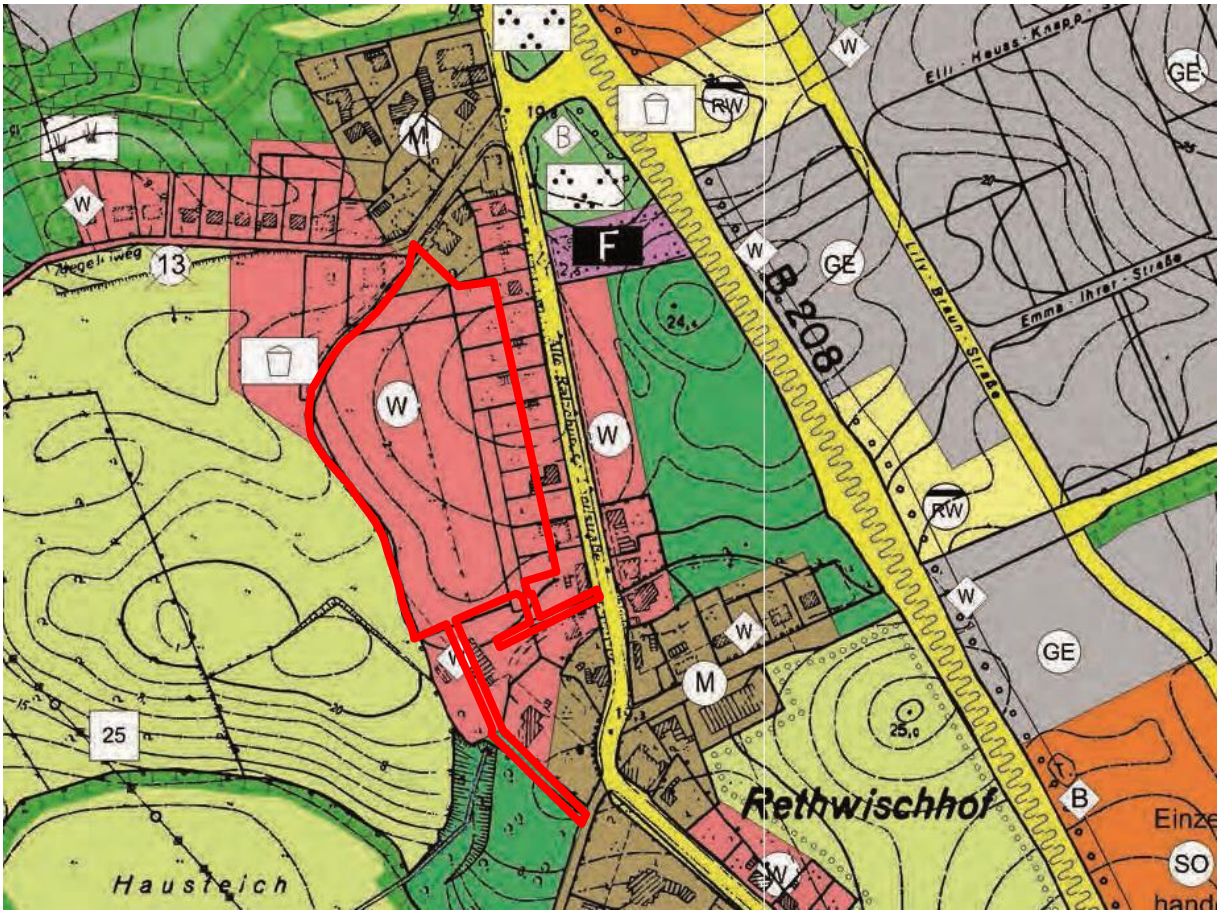


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umgrenzung)

5.6. Bestehende Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich, so dass die Nutzung und bauliche Entwicklung der Flächen derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen wäre.

Für die Straße Am Hausteich sowie die beidseitig der Straße gelegenen Flächen gelten bislang die Bestimmungen der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die im Außenbereich bebauten Bereiche „Alte Ratzeburger Landstraße Nr. 35-41 (ungrade Nummern) und Nr. 30 b sowie Zum Amt Nr. 1-3 b“ vom 10.02.1994. Die Satzung legt fest, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im F-Plan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zusätzlich werden weitere Festlegungen über das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude im Geltungsbereich getroffen.

Für die Grundstücke der Alten Ratzeburger Landstraße 4-30 (gerade Nummern) gelten bislang die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 85 (Gebiet P/9) vom 03.09.1998. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, historisch gewachsene Straßenzüge im gesamten Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe von störenden baulichen Anlagen freizuhalten. Der Bebauungsplan legt dazu die Überbaubarkeit der

Grundstücke zwischen der Bauflucht und der Straßengrenze fest. Die rückwertigen Grundstücksteile sind dementsprechend bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Flächen des Plangebiets dieses Bebauungsplans wird die Außenbereichssatzung der Stadt Bad Oldesloe sowie der Bebauungsplan Nr. 85 aufgehoben.

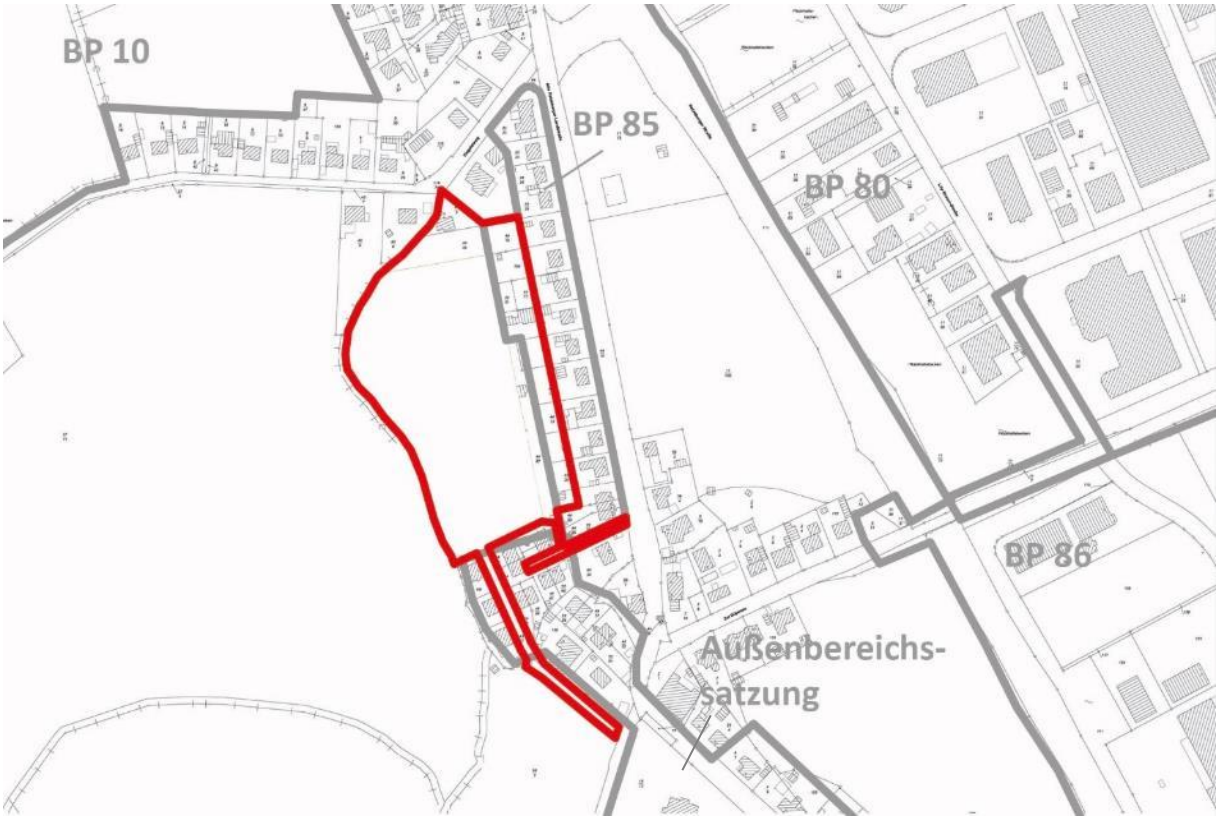


Abb. 8: Übersicht mit Darstellung der Geltungsbereiche bestehender B-Pläne (graue Linie) und des Plangebiets dieses B-Plans (rote Linie), ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung auf GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de).

Nördlich des Plangebietes, aber räumlich getrennt durch die Wohnbebauung am Ziegeleiweg liegt der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 Neufassung – 1. Änderung und Ergänzung, der sowohl verschiedene Grün- sowie Waldflächen im südlichen Teil sowie ein Gewerbegebiet im nördlichen Teil festsetzt. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung, Erweiterung und Umnutzung gewerblicher Flächen zur Stärkung und Sicherung des Arbeitsplatzangebotes für die Region Bad Oldesloe.

Westlich des Plangebiets - räumlich durch die Alte Ratzeburger Landstraße, eine Ackerfläche sowie die B 208 vom Plangebiet getrennt - gelten für das dort befindliche Gewerbegebiet beidseitig der Straße Lilly-Braun-Straße die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet Süd-Ost“. Dieser setzt für die östlich an die B 208 angrenzenden Flächen ein eingeschränktes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“, zwei Flächen für die Errichtung von Regenrückhaltebecken und ein uneingeschränktes Gewerbegebiet sowie östlich der Lilly-Braun-Straße drei weitere uneingeschränkte Gewerbegebiete fest.

5.7. Sozialer Wohnungsbau

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, dass bei zukünftigen Baugebieten in der Stadt Bad Oldesloe durch geeignete städtebauliche Vorgaben bzw. Verträge sichergestellt werden soll, dass mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

Ein Ziel bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist deshalb die Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten.

5.8. Rahmen- und/oder Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte

Das Plangebiet liegt außerhalb des städtebaulichen Rahmenplans, Fortschreibung und Erweiterung 1987/88 der Stadt Bad Oldesloe.

Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe, ppp petersen pörksen partner, TGP Trüper Gondesen Partner, Masuch und Olbrisch Verkehr, Masuch und Olbrisch Lärm, Stand Juli 2005

Das Gutachten hatte zum Ziel, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (B-Plan Nr. 71, Steinfelder Redder) einen Standortvergleich für Wohnbauflächen an sieben verschiedenen Standorten durchzuführen. Folgende Standorte standen zur Untersuchung an: Wolkenwehe, Kampstraße, Pölitzer Weg, Am Tegel, Steinfelder Redder, Rethwischhof, Am Sandkamp. Im Ergebnis waren aus landschaftsplanerischer Sicht die Standorte Rethwischhof und Am Sandkamp am besten für eine Bebauung geeignet. Aus städtebaulicher Sicht (Einbindung, Verkehr, Infrastruktur) erreichte der Standort Rethwischhof eine Bewertung im unteren Mittelfeld.

Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 Klimaleitsätze beschlossen. Diese Klimaleitsätze sind als nachhaltige und ressourcenschonende Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung verbindlich. Die Umsetzung in diesem Bebauungsplan wird im Kapitel 8.8 erläutert.

Vorbetrachtungen zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97, LAIRM CONSULT GmbH, Stand Dezember 2014:

Im Zuge der Planung des derzeit ruhenden Bebauungsplans Nr. 97 wurde aufgrund der räumlichen Nähe seines Plangebiets zur östlich gelegenen B 208 und zu den östlich und nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 80 vom Büro LAIRM CONSULT GmbH im Jahr 2014 zwei gutachterliche Vorbetrachtungen zur schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsbereich der ersten Vorbetrachtung umfasste die gesamte Ortslage von Rethwischfeld, um eine Einschätzung der Lärmpegelbereiche und der notwendigen Schallschutzmaßnahmen in der Gesamtsituation zu erhalten. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Ergebnisse für die Flächen westlich der Alten Ratzeburger

Landstraße (Gebiet C im Gutachten) der zweiten Vorbetrachtung sind in Kapitel 7.10.1 dargestellt.

Die Notwendigkeit ergänzender schalltechnischer Untersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan Nr. 114, Ingenieurbüro Möller, Stand Mai 2018:

Zur Erarbeitung von Lösungsansätzen für die Beseitigung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Möller ein Regenwasserkonzept erarbeitet (Mai 2018). Die Ergebnisse sind in Kapitel 8.3 dargestellt.

Verkehrstechnische Stellungnahme, dänekamp und partner, Beratende Ingenieure, Stand November 2018:

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße Am Hausteich wurde das Ingenieurbüro dänekamp und partner mit der Erarbeitung einer verkehrsplanerischen Stellungnahme hinsichtlich der Eignung der Straße zur Anbindung des Plangebiets, der zu erwartenden Verkehrsmengen sowie der Notwendigkeit einer Straßenverbreiterung beauftragt.

Die Ergebnisse sind in Kapitel 7.9.3 dargestellt.

5.9. Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet liegt außerhalb der in Bad Oldesloe rechtskräftigen Erhaltungssatzungen und der Gestaltungssatzung. Südlich des Plangebietes wird zurzeit für das Gebiet Zum Amt 2, 3, 3a, 3b und 3 c die 4. Erhaltungssatzung aufgestellt. Der Geltungsbereich der 4. Erhaltungssatzung umfasst ungefähr den Bereich des ehemaligen Gutshofes Rethwischhof mit dem Herrenhaus und der dazugehörigen Gartenanlage und die angrenzenden Wohngebäude.

Neufassung der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten (Werbesatzung)

In der Werbesatzung werden großflächig bebaute Gebiete der Stadt Bad Oldesloe entsprechend der vorherrschenden Nutzungen gegliedert. Das Plangebiet ist dem A – Gebiet zugeordnet. Gebietsspezifisch werden Arten von Werbeanlagen und Größen in Bezug auf die vorhandene Gebäudestruktur festgesetzt. Die Festsetzungen der Werbesatzung sind vollständig im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 anzuwenden. Dazu wird ein Hinweis in der Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

5.10. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe (bereitgestellt am 22. Februar 2018 im amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (Geobasis-DE/LVermGeo SH).

6. Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, Wohnbauflächen innerhalb des Stadtteils Rethwischfeld zu entwickeln. Entsprechend den gesamtstädtischen Zielsetzungen soll dabei eine flächensparende und der baulichen Umgebung angepasste, aber auch eine verschiedenen Zielgruppen dienende Siedlungsentwicklung verfolgt werden. Hierfür wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept mit zwei Entwurfsvarianten entwickelt (s. Anlagen 2 a-c). Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in Art und Anordnung der städtebaulichen Typologien sowie in Art und Umfang des inneren Erschließungssystems. Da die Anbindung des künftigen Wohnquartiers an die äußere Erschließung aufgrund der örtlichen Begebenheiten keine realistischen Alternativen zulässt, erfolgt die Erschließung in beiden Varianten von Süden über die Straße Am Hausteich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage dieses Konzepts getroffen, wobei eine Entscheidung für eine Variante noch aussteht.

Variante 1 („Höfe“)

Die Variante 1 sieht eine Bebauung mit Ketten- bzw. Gartenhofhäusern und differenzierter Freiraumstruktur aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen (s. Anlage 2a) vor. Durch die Aneinanderreihung der typischerweise L-förmigen Typologie entstehen Gruppen von Wohngebäuden mit geschlossener Gebäudefront und räumlich umschlossenen, blickgeschützten privaten Gärten.

Zwischen den Baugruppen öffnen sich Hofflächen, die nach Westen breiter werden und Sichtbeziehungen in die Landschaft gewähren. Die Höfe dienen als halböffentliche, flexibel nutzbare Räume, die nachbarschaftliche Aktivitäten, wie gemeinsames Grillen oder Kinderspiel, fördern. Zugleich dienen sie der Erschließung der Wohngebäude und bieten Raum für Stellplätze und Müllanlagen.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets verläuft parallel zur westlichen Gebietsgrenze und wird von einem Grünzug gesäumt, der sowohl eine Kinderspielfläche im Süden als auch den bestehenden Knick im Norden integriert. Im Norden verläuft in diesem Grünzug ein Fußweg weiter zum Ziegeleiweg. Im Süden ist eine fußläufige Anbindung an die Alte Ratzeburger Landstraße vorgesehen.

Variante 2 („Mäander“)

Die Variante 2 sieht eine Mischung aus Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhaus- und Geschosswohnungsbauten vor (s. Anlage 2b). Die fächerartige Gebäudeanordnung soll auch hier allen Grundstücken nach Westen Blickbeziehungen in die Landschaft ermöglichen. Der Entwurf sieht eine Anordnung der Einfamilienhäuser im östlichen Bereich des Plangebiets vor, um einen behutsamen Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung zu bilden. Im zentralen Bereich des Plangebiets sind überwiegend Doppel- und Reihenhäuser angedacht. Der Geschosswohnungsbau soll in Form von Stadtvillen im westlichen Bereich des Plangebiets verwirklicht werden. Durch die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft entstehen dadurch attraktive Wohnungen mit starkem Grünbezug.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets verläuft als Mäander in Richtung Norden und endet dort als Wendeplatzanlage. Fußläufige Wegeverbindungen sind im nördlichen Bereich zum Ziegeleiweg und im südlichen Bereich zur Alten Ratzeburger Landstraße vorgesehen. Die Erschließung und die Grundstückszuschnitte bieten eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Anteile und Anordnung der verschiedenen Gebäudetypologien. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets werden der bestehende Knick sowie eine Kinderspielfläche in einem Grünzug integriert.

7. Begründung der Planinhalte

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen (in Variante 1 „Höfe“ einschließlich der geplanten gemeinschaftlichen Hofflächen) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in den Entwurfsvarianten jeweils vorgesehene Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der in Variante 1 und Variante 2 vorgesehene öffentliche Grünzug, der zugleich als Schutzstreifen für den im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Knick fungiert, wird einschließlich der geplanten öffentlichen Spielflächen als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Mindestgrundstücksgröße

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.5. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.6. Darstellung der Belange von Natur und Landschaft (Grünordnungsplan)

Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft (insb. zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange) folgen.

7.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.8. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

7.9. Erschließung und Verkehrsflächen

7.9.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Das geplante Wohngebiet wird von Süden über die Straße Am Hausteich erschlossen.

In der Variante 1 („Höfe“) verläuft die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets parallel zur westlichen Gebietsgrenze. Die ausschließlich östlich der Straße gelegene Wohngebäude werden über gemeinschaftlich genutzte, verkehrsberuhigte Hofflächen erschlossen, die Wendemöglichkeiten für Pkw zulassen. Der nördlichste Gemeinschaftshof weitet sich nach Osten hin auf und bietet so eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Lieferfahrzeuge. Im südlichen Bereich und nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine fußläufige Wegeverbindung zu den umgebenden Wohngebieten vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets verläuft eine fußläufige Wegeverbindung innerhalb des künftigen Grünzuges westlich der künftigen Erschließungsstraße, der im Norden in nordöstliche Richtung abknickt und rückwertig zur dortigen Wohnbebauung zum Ziegeleiweg führt.

In der Variante 2 („Mäander“) führt die Erschließungsstraße mäandrierend in nördlicher Richtung durch das künftige Wohngebiet und endet als Wendeplatzanlage. Von der Wendeplatzanlage zweigt in nördlicher Richtung eine private Stellplatzanlage sowie ein Fußweg, der eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Ziegeleiweg schafft. Ein weiterer Fußweg im südlichen Bereich des künftigen Wohngebiets führt in südöstlicher Richtung von der Straße ab, der eine kurze fußläufige Anbindung zur Alten Ratzeburger Landstraße und zur dort befindlichen Bushaltestelle ermöglicht.

7.9.2. Ruhender Verkehr

Die Variante 1 („Höfe“) sieht eine Unterbringung der benötigten privaten Stellplätze in Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken sowie in privaten Stellplatzanlagen auf den gemeinschaftlichen Hofflächen vor. Hier sollen zudem Abstellanlagen für Fahrräder untergebracht werden. Der Bedarf an öffentlichen Parkständen wird im öffentlichen Straßenraum sowie über zwei Parkplatzanlagen westlich der Erschließungsstraße gedeckt.

Die Variante 2 („Mäander“) sieht ebenfalls eine Unterbringung der privaten Stellplätze aber auch der Abstellanlagen für Fahrräder auf den jeweiligen Baugrundstücken vor. Für die Geschosswohnungsbauten erfolgt die Bedarfsdeckung über private Stellplatzanlagen in Queraufstellung zum öffentlichen Straßenraum. Der Bedarf an öffentlichen Parkständen wird im öffentlichen Straßenraum gedeckt.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und sicherzustellen.

7.9.3. Überörtliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt von Süden über die Straße Am Hausteich. Die dort vorhandene befestigte Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m auf einem insgesamt 6,5 m breiten Straßengrundstück entspricht nicht dem heutigen Standard für einen leistungsgerechten Querschnitt einer Tempo 30-Zone bzw. einem verkehrsberuhigtem Bereich. Zur Gewährleistung einer störungsfreien Zu- und Abfahrt wurde daher die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Straße Am Hausteich sowie im Bereich der Einmündung in die Straße Zum Amt im Rahmen einer verkehrsplanerischen Stellungnahme durch das Büro dänekamp + partner geprüft.

Nach dieser Stellungnahme ist die Straße Am Hausteich für eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung auszubauen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wäre ein Gehweg sowie eine mindestens 5,55 m (bei beengten Verhältnissen 5,00 m) breiten Fahrbahn erforderlich. Bei dieser Breite könnte aber kein ausreichender Gehweg mehr im Straßenquerschnitt untergebracht werden. Es ist daher eine einzelfallbezogene Sonderlösung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Verkehrsbehörde erforderlich. Nach Ansicht der Verwaltung wären als Ausbauvarianten hier die Herstellung einer durchgehenden 4,5 m breiten Fahrbahn (vorhanden) mit überfahrbarem einseitigen Gehweg in 1,50 m Breite im Separationsprinzip oder eine Mischverkehrsfläche in 6,00 m Breite möglich. Umbauten im weiteren Umfeld werden speziell für die Fußgänger- und Radverkehre empfohlen. Ein Umbau von Knotenpunkten aufgrund der zu erwartenden Kfz-Belastung ist wahrscheinlich nicht erforderlich.

Die Straßenquerschnitte und benötigten Flächen werden im Laufe des Verfahrens durch eine Erschließungsplanung ermittelt.

In östlicher Richtung ist das Plangebiet über die Straße Zum Amt an die Alte Ratzeburger Landstraße angebunden, die in nördlicher und südlicher Richtung zur parallel verlaufenden B 208 östlich des Plangebiets führt. Über die B 208 ist die Innenstadt von Bad Oldesloe in 5 Minuten Autofahrt in nördlicher Richtung zu erreichen. In südlicher Richtung führt die B 208 auf die etwa 3 km vom Plangebiet entfernte Bundesautobahn (A) 1, über die innerhalb von 30 Minuten Autofahrt in südlicher Richtung die Freie und Hansestadt Hamburg sowie in 20 Minuten Autofahrt in nördlicher Richtung die Hansestadt Lübeck erreicht werden kann.

7.9.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle „Rethwischfeld, Feuerwehrhaus“ befindet sich in etwa 400 m fußläufiger Entfernung (gemessen vom letzten Gebäude im Plangebiet der Variante 2 „Mäander“ über den auf dem Flurstück 44/39 geplanten Privatweg) östlich des Plangebiets auf Höhe der Wohnbebauung Alte Ratzeburger Landstraße 24 und 26.

Die werktags stündlich verkehrende Buslinie 8102 (Bf. Bad Oldesloe (ZOB) - Bad Oldesloe, Friedhof) erreicht in 11 Fahrminuten den Bahnhof der Stadt Bad Oldesloe, von wo eine Weiterfahrt mit den halbstündlich verkehrenden Regionalbahnen nach

Lübeck und Hamburg möglich ist. Zudem verkehrt hier die Linie 8163 in Richtung „Bf. Bad Oldesloe“ / „Bad Oldesloe, Hagenstraße“ unregelmäßig während der Schulverkehrszeiten. In den Abendstunden sowie am Wochenende ist eine stündliche Anfahrt der Haltestelle durch das Anruf-Sammel-Taxi 8109-AST möglich.

In etwa 500 m fußläufiger Entfernung Richtung Osten befindet sich die Bushaltestelle „Bad Oldesloe, Zur Düpenau“, von der die Buslinie 8740 („Bf. Bad Oldesloe (ZOB)“ – „Bad Oldesloe, Hagenstraße“ sowie „Kastorf, Im Park - Bf. Ratzeburg“) werktags zweistündlich abfährt.

7.10. Immissionsschutz

7.10.1. Schallimmission

Zur Ermittlung und Beurteilung der schallschutztechnischen Belange wird auf die Ergebnisse der im Jahr 2014 erarbeiteten zweiten Vorbetrachtung zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Rethwischfeld“, hier Entwicklung der Gebiete C und D, (LAIRM CONSULT GmbH, 2014) zurückgegriffen. Die topografische Situation wurde anhand eines Geländemodells beachtet. Für die Beurteilung wurden zudem die Abschirmwirkungen von vorhandenen Gebäuden außerhalb des Planbereiches sowie Reflexionen an den Gebäudeseiten berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einflussbereich der östlich gelegenen B 208, der Bundesautobahn A1 sowie der östlich und nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen der rechtskräftigen B-Pläne mit den Nummern 10, 38, 80, 86, und 99. Die im Gutachten einberechnete Planung der Ausweisung einer Teilfläche im B-Plan Nr. 86 als Industriegebiet hat sich zwischenzeitlich zerschlagen.

Angenommen wurde, dass maximal zwei Geschosse mit schutzbedürftigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig werden.

Verkehrslärm

Bei Betrachtung der Beurteilungspegel hinsichtlich des Verkehrslärms kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet (Gebiet C im Gutachten) im maßgebenden Geschoss Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts erreicht werden. In einem Teilbereich wird der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) wird jedoch unterschritten. Zum Schutz der Nachtruhe sind in diesem Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gewerbelärm

Bei Betrachtung der Beurteilungspegel hinsichtlich des Gewerbelärms kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet (Gebiet C im Gutachten) im maßgebenden Geschoss Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erreicht werden. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten.

Durch den B-Planinduzierter Zusatzverkehr

Gemäß der verkehrsplanerischen Stellungnahme lässt die Steigerung der Verkehrsmenge in der Straße Am Hausteich von derzeit schätzungsweise 60 Kfz/Tag auf voraussichtlich 470 Kfz/Tag gegenüber der heutigen Situation eine höhere Schallbelastung durch den Verkehr erwarten. Es kann jedoch mit ausreichender Sicherheit abgeschätzt werden, dass durch diese zusätzliche Verkehrsmenge die zulässigen Lärmwerte in allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht oder überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen oder weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Darüberhinausgehende Untersuchungen sowie abzuleitende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Außerdem wird eine Überarbeitung des Gutachtens (Vorbetrachtungen zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97) aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" notwendig.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des künftigen Wohngebiets wird im Rahmen der parallellaufenden Erschließungsplanung überprüft und konzipiert.

8.1. Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Bauflächen werden an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Bad Oldesloe angeschlossen.

8.2. Beseitigung des Schmutzwassers

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Oldesloe zugeführt. Bei rückwärtig zu bebauenden Grundstücksteilflächen hat dies über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle zu erfolgen.

Gemäß den Abwassersatzungen der Stadt Bad Oldesloe werden die Grundstücksanschlüsse zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken nur im öffentlichen Bereich bis zur Grenze des ersten privaten Grundstücks durch die örtlichen Stadtwerke hergestellt. Die weiterführenden Anschlussleitungen über Privatgrund sind von den privaten Grundstückseigentümern zu errichten und zu betreiben. Die Grundstückeigentümer haben die Kosten zu tragen.

8.3. Regenwasserbeseitigung

Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss-

und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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

Entwässerungskonzept

Auf Grundlage der beiden Entwurfsvarianten wurde vom Ingenieurbüro Möller ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erarbeitet.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Variante 2 (Mäander) den „ungünstigsten“ Fall darstellt. In diesem Fall müsste aus dem Plangebiet 106,1 l/s Niederschlagswasser abgeführt werden. Die bestehenden Leitungen in der Straße Am Hausteich könnten bis zu 97,44 l/s bei einer Auslastung von 85 % abführen. Unter Beachtung der bereits vorhandenen Abflussmenge von 23,21 l/s bleibt eine mögliche maximale Abflussmenge von 74,23 l/s für das Plangebiet. Im Plangebiet ist daher eine Rückhaltung von mindestens 31,87 l/s vorzuhalten. Um einen Überstau zu vermeiden, wurde in den Berechnungen von einem erforderlichen Rückhaltevolumen für 35,0 l/s ausgegangen.

Für die Stauraumberechnung wurden drei Varianten betrachtet:

1. Ableitung von 71 l/s (35 l/s werden zurückgehalten): Es ergibt sich ein erforderlicher Stauraum von 60 m3,
2. Ableitung von 35 l/s (71l/s werden zurückgehalten): Es ergibt sich ein erforderlicher Stauraum von 97 m3,
3. Ableitung von 2,23 l/s (entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss auf landwirtschaftlichen Flächen von 1,2 l/s/ha): Es ergibt sich ein erforderlicher Stauraum von 275 m3.

Die Realisierung des erforderlichen Stauraums sollte mittels Staukanälen erfolgen. Für Regenrückhaltebecken ist in den vorliegenden Ausbauvarianten kein Standort vorgesehen.

In Hinblick auf die erforderlichen Staukanäle und die damit verbundenen Kosten sollte so viel Regenwasser wie möglich über die Kanalisation in der Straße Am Hausteich abgeleitet werden. Hierzu wären eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und die Möglichkeit einer Erhöhung der Einleitmenge von derzeit 23,21 l/s zu prüfen und abzustimmen.

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Der zu erwartenden neue Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten S-H“) fordert, dass die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss die Erteilung einer Einleitungserlaubnis in Aussicht stellt.

8.4. Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die …… *(wird im Verfahren nachgeführt)* das Stadtgebiet mit Strom.

Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wird im weiteren Verfahren geprüft.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

8.5. Telekommunikation

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der Deutschen Telekom AG und von anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

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

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

8.6. Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

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

Die jeweiligen in den Entwurfsvarianten vorgesehenen Wendeplatzanlagen sind, gemäß den Empfehlungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH), mit mindestens 20 m Durchmesser ausreichend dimensioniert für die Müllfahrzeuge.

Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist. Parkplätze sind entsprechend zu planen; ggf. ist auch eine Ausschilderung vorzusehen.

8.7. Brandschutz

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser aus der zentralen Frischwasserversorgung mit der erforderlichen Leistung (96 m³/h) nach Arbeitsblatt DVGW-W405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334166-701.400) sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen. Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für

die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 sowie nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Ihre uneingeschränkte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

8.8. Klimaschutz

Der Sektor Wohnen trägt mit mehr als 60 Prozent des städtischen Wärmebedarfs maßgeblich zu den CO_2-Emissionen bei (Ermittlung aus Klimaschutzkonzept 2011). Die Senkung der CO_2-Emissionen ist ein entscheidender Faktor bei der Erreichung der Klimaschutzziele aus dem Klimaschutzkonzept Bad Oldesloes. Für die Umsetzung der klimaschutzrelevanten Maßnahmen wurden am 01.02.2016 Klimaleitsätze beschlossen, in denen den Bereichen Energiebewusste Bauleitplanung und Energieversorgung eine hohe Priorität zukommt.

Im Folgenden sind einige Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaleitsätze aufgelistet:

<u>Maßnahmen im Bereich Energiebewusste Bauleitplanung:</u>

- Lage des Planungsgebietes zur größtmöglichen Nutzung der Solarenergie durch Sonneneinstrahlung
- Vorzug der kompakten zur offenen Bauweise
- Ausrichtung der Räume des größten Wärmebedarfs nach Süden und Ost-/West-Firstausrichtung zur optimalen Nutzung solarthermischer Energieanlagen
- Prüfung verschiedener Energieversorgungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärmekopplung, wobei neben ökologischen auch technische und wirtschaftliche Kriterien zu berücksichtigen sind
- Reduzierung des Winddruckes durch Festsetzungen von Windbrechern in Form von Windschutzpflanzen und Nebengebäuden

<u>Maßnahmen im Bereich der rationellen und regenerativen Energieversorgung:</u>

- Ausbau des gegenwärtigen Anteils an Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerke, im Bereich neu ausgewiesener Baugebiete Wärmeversorgung nach Möglichkeit über Nah- / Fernwärmesysteme
- Ausbau des gegenwärtigen Anteils an ressourcenschonender und CO2-neutraler Energieversorgung über eine stärkere Nutzung regenerativer Energiequellen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden zwei Entwurfsvarianten verfolgen das Ziel eines kompakten und damit flächen- und ressourcensparenden Wohngebiets.

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung

und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

Weitere Ausführungen folgen im Verfahren.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Kosten, Flächenbilanz

9.1. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

9.2. Auswirkungen auf die Bevölkerung

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Am Hausteich erschlossen. Der Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes mit ca. 43 bis 55 Grundstücken wird über die Straße Am Hausteich und weiter über den Knotenpunkt der Straßen Zum Amt und Alte Ratzeburger Landstraße führen. Durch die Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Hausteich daher von geschätzten ca. 60 Kfz/Tag auf voraussichtlich ca. 410 Kfz/Tag.

Der Umbau von Knotenpunkten aufgrund der zu erwartenden Kfz-Belastung ist wahrscheinlich nicht notwendig.

Die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen und Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.

9.4. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.5. Auswirkungen auf das Stadtbild

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.6. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,3 ha.

9.7. Überschlägige Ermittlung der Kosten

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen (einschließlich der anteiligen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und die Erschließung des Baugebiets) werden von

dem Vorhabenträger getragen. Die Stadt Bad Oldesloe trägt die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten.

10. Übersicht über den Verfahrensablauf

10.1. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch diesen B-Plan werden Teilflächen der Außenbereichssatzung der Stadt Bad Oldesloe vom 10.02.1994 sowie des Bebauungsplan Nr. 85 vom 03.09.1998 überplant. Eine Aufhebung dieser Pläne erfolgt nicht, so dass sie bei einem eventuellen späteren Verlust der Rechtskraft dieses B-Plans wiederaufleben.

10.2. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe am 12. September 2016 gefasst.

10.3. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.4. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gem. § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ müssen Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzudecken. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Für die Planung von Spielplätzen nennt die DIN 18034 (2012-09) "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" folgende Entfernungen und Einzugsradien als Orientierungswerte für eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Spielplätzen:

- Kleinkinder (bis 6 J.) ≤ 200 m (bis 6 min.), Einzugsradius ≤ 175 m
- Kinder (6 - 12 J.) ≤ 400 m (bis 10 min.), Einzugsradius ≤ 350 m
- Jugendliche (12 – 18 J.) ≤ 1.000 m (bis 15 min.), Einzugsradius ≤ 750 m.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nördlich zum Plangebiet an der Alten Ratzeburger Landstraße. Die fußläufige Entfernung zwischen diesem Spielplatz und dem Plangebiet (gemessen vom letzten Gebäude im Plangebiet der Variante 2 „Mäander“) beträgt über den Ziegeleiweg (vorausgesetzt, dass ein Fußweg über das Flurstück 44/3 eingerichtet wird) etwa 380 m, über die Alte Ratzeburger Landstraße

und den Privatweg (Flurstück 44/39) etwa 540 m sowie über die Straße Am Hausteich etwa 680 m.

Aufgrund dieser großen fußläufigen Entfernungen zum bestehenden Spielplatz sieht die Planung vorerst die Integration eines weiteren Spielplatzes im künftigen Wohngebiet vor. Damit soll insbesondere Kindern und Kleinkindern ein fußläufig gut erreichbarer Spielplatz geboten werden.

Die Notwendigkeit wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass

- kleinere Kinder auf den eigenen Grundstücken spielen werden,
- die städtebauliche Konzeption ausreichend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder bieten,
- die introvertiert liegende, verkehrsberuhigte Planstraße als Spielstraße - nach dem Motto: „Kinderspiele sind überall erlaubt“ - genutzt werden kann.

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde von der Stadtverordneten-versammlung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Bad Oldesloe, ...

Bad Oldesloe

- Der Bürgermeister -

Siegel

_____

….

(Bürgermeister)

Anlage 1: Fotos zur Bestandssituation, 15.03.2018 und 17.05.2018 Ortsbegehung



Abb. 1: Blick in Richtung Nord-Osten auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung



Abb. 2: Blick in Richtung Nord-Westen auf das Plangebiet und den angrenzenden Knick



Abb. 3: Straße Am Hausteich, Blick nach Norden zum Anbindungspunkt des künftigen Wohngebiets



Abb. 4: Straße Am Hausteich, Blick nach Norden



Abb. 5: Einmündung zur Straße Am Hausteich, Blick nach Norden



Abb. 6: Privatweg zur Erschließung der Gebäude Alte Ratzeburger Landstraße 30 f-h (künftig fußläufige Wegeverbindung ins Wohngebiet)



Abb. 7: Privatweg zur Erschließung der Weidefläche (künftig fußläufige Wegeverbindung ins Wohngebiet)