

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 101**

„Berliner Ring“

Fassung vom 07.03.2021

VORHABENTRÄGER:

*Poggensee-Bau GmbH & Co.KG
Hauptstraße 50, 23619 Heilshoop
04506 - 244
poggenseebau@gmx.de*

PLANVERFASSER:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

*GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Paperberg 4,
23843 Bad Oldesloe
04531 - 67070
oldesloe@gsp-ig.de*

Vorhaben- und Erschließungsplan

*WOBIG-Architekten

Paperberg 4,
23843 Bad Oldesloe
04531 - 880890
info@architekten-wobig.de*

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	PLANZEICHNUNG	4
TEIL B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
TEIL C	BEGRÜNDUNG	4
1.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE	4
1.1	PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS	4
1.2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.3	VERFAHREN	5
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	6
2.2	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	11
2.3	LANDSCHAFTSPLAN	12
2.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
2.5	BESTEHENDES PLANRECHT - AUFZUHEBENDE BEBAUUNGSPLÄNE	14
2.6	LEITLINIEN UND KONZEPTE	15
2.7	PLANGRUNDLAGE	16
3.	BESTANDSSITUATION	16
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	16
3.2	STÄDTERÄUMLICHE EINBINDUNG	16
3.3	BEBAUUNG UND NUTZUNG	16
3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	16
3.5	VERKEHR	17
3.6	ERSCHLIEßUNG	17
3.7	NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	17
3.8	IMMISSIONSSCHUTZ	20
3.9	SCHALL	21
3.10	STÖRFALLBETRIEBSBEREICHE	21
3.11	ALTLASTEN	21
3.12	KAMPFMITTELRÄUMDIENST	21
3.13	BAU- UND BODENDENKMALPFLEGE	22
4.	PLANUNG	22
4.1	PLANVORHABEN UND GRUNDSTÜCK	22
4.2	NUTZUNGSKONZEPT	22
4.3	BEBAUUNGSKONZEPT	23
4.4	FREIFLÄCHENKONZEPT	23
4.5	INNENHOFFLÄCHEN BESTAND	23
4.6	VORHABENGEBIET	23
4.7	ANBINDUNG AN DEN WANDERWEG	23
4.8	ENERGIEKONZEPT	23
4.9	ERSCHLIEßUNG/ TIEFGARAGE	24
4.10	VER- UND ENTSORGUNG LEITUNGSANSCHLÜSSE	24
4.11	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	24
4.12	MÜLLENTSORGUNG	24
4.13	IMMISSIONSSCHUTZ	25
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	25
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
5.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	32
5.3	SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE	33
6.	AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ	35
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER FLÄCHE, BODEN UND WASSER	36

6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIelfALT.....	36
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER KLIMA/ LUFT	38
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER MENSCH, KULTURELLES ERBE, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	38
6.5	FLÄCHENBILANZ.....	38
7.	KOSTEN	39
8.	ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG.....	39
8.1	ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF.....	39
8.2	BETEILIGUNGEN VON ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN.....	39
8.3	BETEILIGUNG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN	39
TEIL D	ANHANG.....	42
1.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	42
2.	QUELLEN	42
3.	ANLAGEN.....	42

TEIL A PLANZEICHNUNG**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****TEIL C BEGRÜNDUNG****1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE****1.1 Planungsanlass und –erfordernis**

Die Stadt Bad Oldesloe liegt verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A 21 und A 1. Durch die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr sowie den ÖPNV durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn stellt die Stadt Bad Oldesloe einen attraktiven Wohnstandort für Berufspendler dar.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Stadt Bad Oldesloe durch die bestehende soziale Infrastruktur sowie die reizvolle landschaftliche Umgebung einen ansprechenden Wohnstandort dar.

Im Hinblick auf den gut angebenen Pendlerwohnstandort sowie die attraktiven Standortvorteile für Familien mit Kindern ist eine kontinuierliche siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe erforderlich, um ein entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich Berliner Ring und Lübecker Straße innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 3 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in verdichteter Bauweise überplant. Die Vorhabenplanung sieht in diesem Zusammenhang die Errichtung von 4 Baukörpern mit insgesamt 83 Wohnungen vor.

Zusätzlich wird je Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz errichtet, um ein ausreichendes Flächenangebot für den ruhenden Verkehr der künftigen Wohnnutzungen zu schaffen. Das Raumangebot innerhalb der Tiefgarage bietet die Möglichkeit der Errichtung von insgesamt 105 Stellplätzen (davon 9 Behindertenstellplätze), sodass auch eine anteilige Verlagerung der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Stellplätze erfolgen kann.

Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101:

Für das beschriebene Gebiet und die geplanten Ziele sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern,
- Umsetzung von mind. 30% der Wohneinheiten als Wohnflächen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten,
- Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.08.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 einstimmig beschlossen.

1.3 Verfahren

Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Berliner Ring“ 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.

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden, das Plangebiet prägenden, Bebauung, wurden die Voraussetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) mit folgendem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten und festzusetzenden Nutzungsart keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind, da eine bauliche Trennung und Abschirmung des Vorhabens durch die B 75 und die Bestandbebauung besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange bei der Durchführung dieses Planverfahrens zu erwarten sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- die durch die Festsetzungen ermöglichte Grundfläche von maximal ca. 5.170 m² betragen wird, sodass die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer Größe der Grundfläche unter 20.000 m² wesentlich unterschritten wird,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 als Innenverdichtungsmaßnahme auf Grundlage der planerischen Vorbereitung durch die rechtswirksame Flächennutzungsplanberichtigung als gesichert anzunehmen ist,

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101 „Berliner Ring“ erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, erfolgt die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Veröffentlichung im Internet als auch eines Aushanges im Stadthaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen unterrichtet. Die für das Planvorhaben relevanten Träger öffentlicher Belange werden mit einem Schreiben um die Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme gebeten.

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

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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. 24.690 Einwohner (Stand 31.12.2019).

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

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010), dem 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und dem Regionalplan, Planungsraum I von 1998, ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB ggf. weiterführend konkretisiert werden.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargtheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achschwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Im zentralörtlichen System der Landesplanung wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.

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

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

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

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

Die frühzeitig seitens der Stadt Bad Oldesloe formulierten Planungsabsichten einer behutsamen „Innenentwicklung“ entsprechen nach Auffassung der städtischen Gremien den Zielen der Landesplanung und den heute geltenden Grundsätzen der Raumordnung.

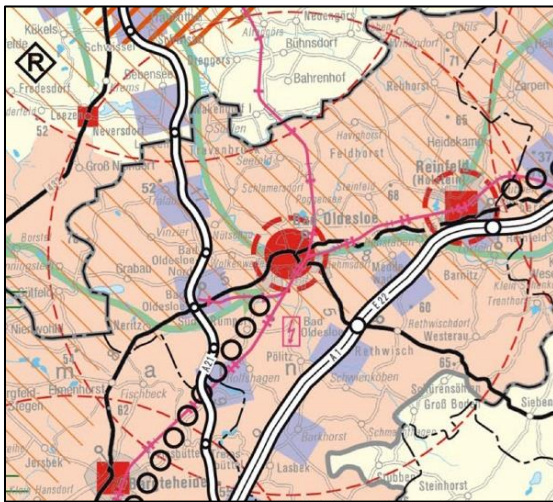


Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Mittelzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um die Hansestadt Hamburg,
- Äußerer Siedlungsachschwerpunkt,
- Lage zwischen zwei Landesentwicklungsachsen,
- Lage zwischen zwei Bundesautobahnen mit Anschlussstelle,
- Kreuzungspunkt zweier Biotopverbundachsen auf Landesebene,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Knotenpunkt mehrerer Bahnstrecken

Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z, G, LEP S-H 2010).

Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln (2.2.2, 1Z, LEP S-H 2010).

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Insbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen. Der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Menschen

im Alter zwischen 30 und 45 Jahren soll bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden.

Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sollen besser berücksichtigt werden. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen soll es ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum geben.

Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sollen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Es soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen. Aspekte des Klimaschutzes sollen ebenfalls berücksichtigt werden (2.5.1, 1G, LEP S-H 2010).

Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:

- Entwicklung der Zahl der Haushalte (Neubedarf);*
- Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf);*
- Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte. (2.5.1, 2 G, LEP S-H 2010)*

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP S-H 2010).

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (2.5.2, 2Z, LEP S-H 2010).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen (2.5.2, 6Z, LEP S-H 2010).

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden (2.7, 2G, LEP S-H 2010).

Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

- hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung;*

- sollen Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen;
- sollen die Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und industriell-gewerblich genutzter Flächen im Siedlungsbereich, vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden;
- soll leerstehende oder leerfallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden;
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

(...)

(2.7, 3G, LEP S-H 2010)

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein (2.7, 4G, LEP S-H 2010).

Die Siedlungsentwicklung soll mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich von Haltestellen, insbesondere spurgebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel, soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. (...)
(2.7, 5G, LEP S-H 2010).

Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. (3.7.2, 1G, LEP S-H 2010)

In den Regionalplänen sind diese Entwicklungsräume zu konkretisieren und als Entwicklungsgebiete für Tourismus und Erholung darzustellen.

Sie sollen eine ausreichende touristische Bedeutung haben (gemessen an der Zahl der Beherbergungsbetriebe, der Gäste, der Betten und der Übernachtungen sowie der sonstigen touristischen Angebote). Darüber hinaus sollen bei der Abgrenzung der Gebiete die naturräumlichen und die landschaftlichen Potenziale und die in der Hauptkarte dargestellten Naturparke berücksichtigt werden (3.7.2, 2Z, G, LEP)

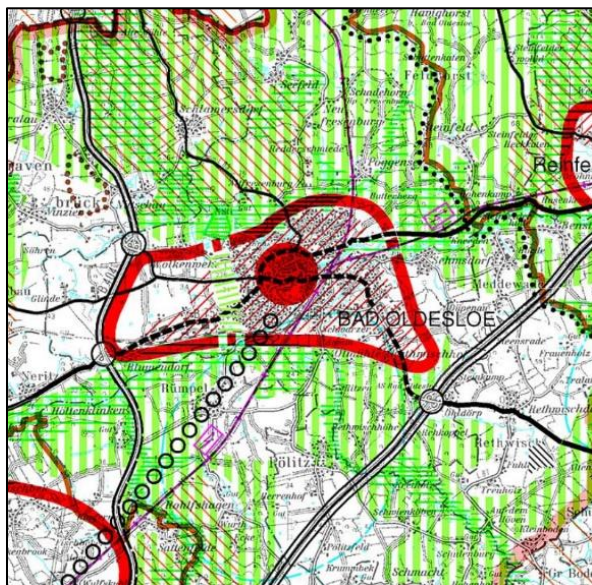


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Süd, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Lage im Ordnungsraum um Hamburg,
- Mittelzentrum
- Innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume
- Endpunkt einer Achsengrundrichtung
- Lage zwischen zwei Bundesautobahnen
- Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Mittelzentrum)

Die von Hamburg aus überwiegend strahlenförmig in den Planungsraum verlaufenden Achsen, die im östlichen Bereich nur punktförmig ausgeprägt sind, sind durch die folgenden inneren und äußeren Schwerpunkte gekennzeichnet:

(...)

1. (Hamburg-Wandsbek) - Ahrensburg/Großhansdorf - Bargteheide - Bad Oldesloe;

Auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe sind in den Schwerpunkten im Verdichtungsraum Ahrensburg und Großhansdorf noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Gute Voraussetzungen für eine stärkere wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung bieten insbesondere die Schwerpunkte Bargteheide und Bad Oldesloe. Die axiale Entwicklung in diesem Raum ist so weit fortgeschritten, dass die Gemeinden Elmenhorst und Tremsbüttel in den Achsenraum einbezogen worden sind

(5.3, Z2, RP I).

Bad Oldesloe

Die Stadt Bad Oldesloe hat als Mittelzentrum und als äußerer Achsen Schwerpunkt eine funktionsgerechte und dynamische Entwicklung genommen, die sich fortsetzen soll. Die verkehrsgünstige Lage, die Ausstattung mit Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und die Verfügbarkeit ausreichender Bauflächen bieten hierfür gute Voraussetzungen.

Durch den Ausbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes, verbunden mit Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Innenstadt sowie im Bereich der Bahnhofstraße unter Einbeziehung und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes, soll die Stadt an Attraktivität gewinnen und ihre zentralörtlichen Funktionen weiterentwickelt werden.

Zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis und des günstigen Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsstätten bleibt die Neuansiedlung von Gewerbe- und gegebenenfalls auch Industriebetrieben ein vorrangiges Ziel. Dazu sind weiterhin ausreichend Gewerbeflächen im Osten und Westen der Stadt in verkehrsgünstiger Lage (teilweise mit Gleisanschluss) bereitzuhalten. Zur Deckung des sich aus weiteren Einwohnerzuwächsen ergebenden Wohnungsbedarfs sind ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen.

klimasensitivem Boden. Diese befinden sich jedoch außerhalb der Siedlungsflächen und in größerer Distanz zum Vorhabengebiet, sodass keine Beeinflussung der schützenswerten Bereiche zu erkennen ist.

Insgesamt steht das innerstädtisch gelegene Vorhaben den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

2.3 Landschaftsplan

Die Inhalte des 1999 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Zielaussagen des Landschaftsplanes für das hier zu betrachtende Planareal sind im Wesentlichen deckungsgleich zu den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Bezüglich der Abgrenzung von baulichen Nutzungen entspricht der Landschaftsplan dem Flächennutzungsplan. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe (1998) stellt die Fläche des Plangebiets als Mischgebietsfläche dar.

Nordöstlich werden angrenzend eine öffentliche Grünfläche sowie ein Regenrückhaltebecken abgebildet. Nördlich der Mischgebietsfläche befinden sich gemäß Darstellung Flächen der öffentlichen Verwaltung, bei welchen es sich jedoch um ein Kinder- und Jugendhaus handelt.

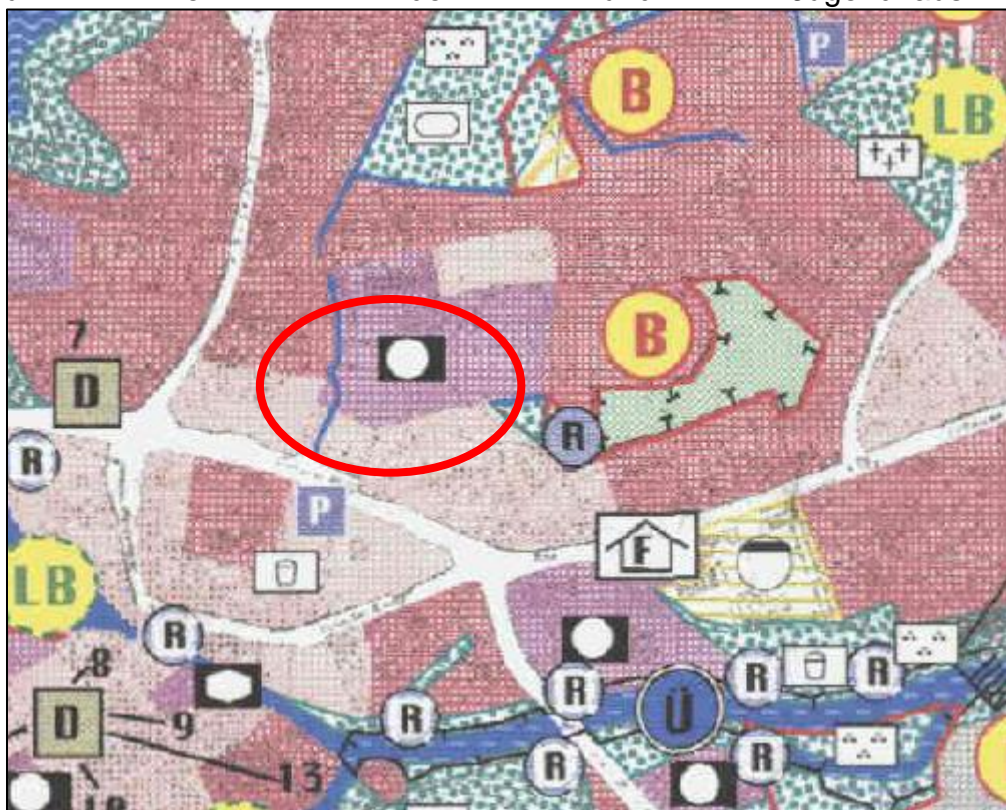


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Durch die Planung wird von der Darstellung des Landschaftsplanes abgewichen. Die Abweichung ist jedoch nicht als erheblich zu betrachten, da statt eines Mischgebietes die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, von welchem in geringerem Maße störende Emissionen zu erwarten sind, erfolgt. Darüber hinaus werden keine besonders geschützten Biotope oder im Landschaftsplan festgestellte Grünstrukturen beeinträchtigt.

2.4 Flächennutzungsplan

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

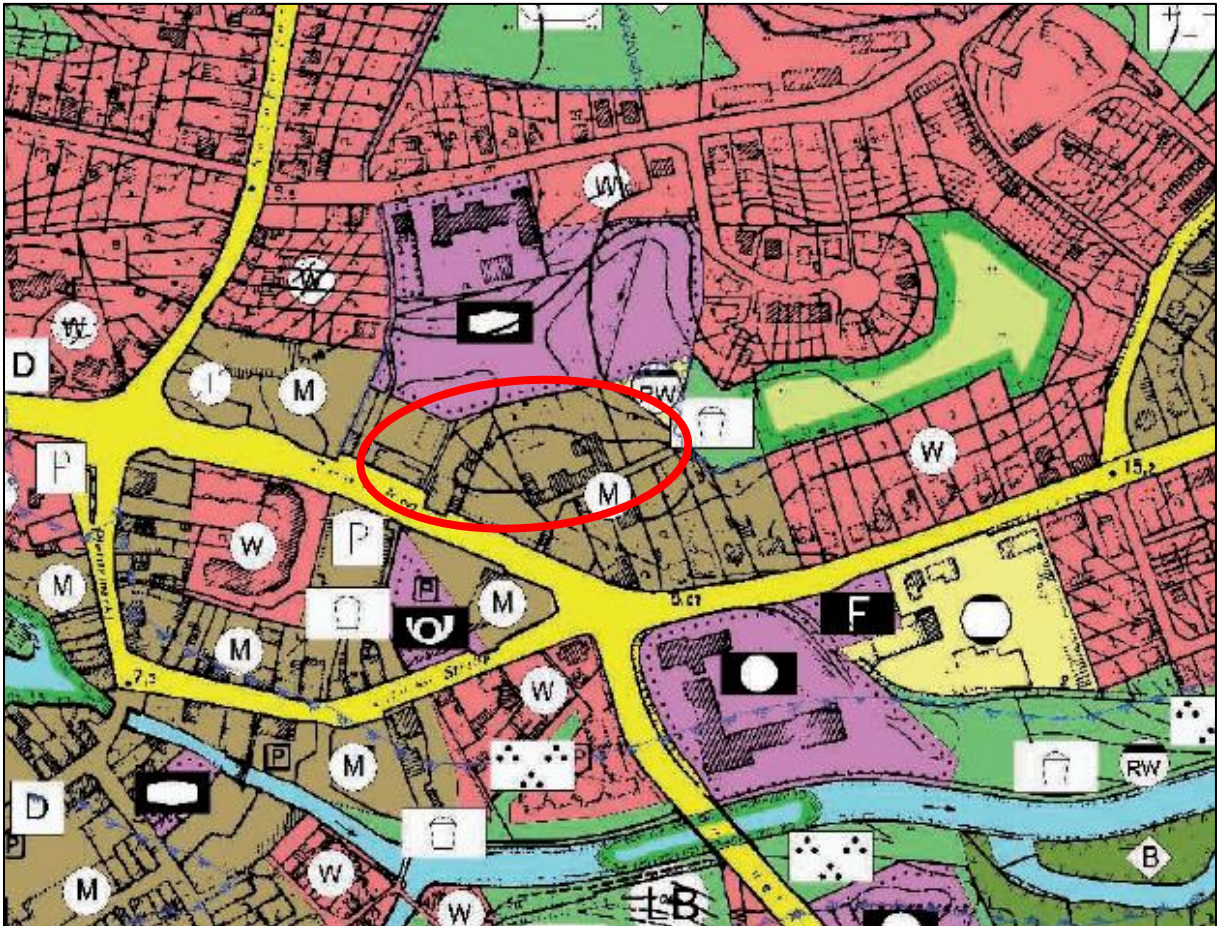


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe. Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe stellt die Fläche des Vorhabengebietes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dar. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes vorgesehen. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe gem. § 8 Abs 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe wird in Form einer Berichtigung durch die 15. Änderung angepasst.

Eine entsprechende Übersicht wird der Begründung als Anlage (Anlage 3.2) beigefügt.

2.5 Bestehendes Planrecht - Aufzuhebende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe überplant eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 sowie des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe. Für die betreffenden Flächen erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine entsprechende Teilaufhebung.

Eine entsprechende Übersicht wird der Begründung als Anlage beigefügt.



Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Bad Oldesloe setzt im Bereich des künftigen reinen Wohngebietes ein Baugeschäft mit gewerblichen Gebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie Garagen innerhalb des Plangebietes fest.



Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Der Bebauungsplan Nr. 55 setzt östlich der Stiftgasse, im Bereich der künftigen Tiefgaragenzufahrt Baum- und Strauchgruppen auf einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zum Erhalt fest.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt Bad Oldesloe ist eine Inanspruchnahme der bereits planungsrechtlich überplanten Teilflächen erforderlich.

Die Flächen der bestehenden Bebauungspläne, welche nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe überplant werden, bleiben mit ihren Festsetzungen unverändert wirksam.

2.6 Leitlinien und Konzepte

Für die Fläche des Vorhabengebietes sind die Inhalte nachfolgender bestehender städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Bad Oldesloe hat sich im Zuge der jeweiligen Ausarbeitungen u.a. mit dem Bedarf der Wohnraumversorgung im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Berliner Ring“ wird eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung in Form einer innerstädtischen Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet.

- **Städtebaulicher Rahmenplan**

Als Vorbereitung für die Sanierung der Innenstadt von Bad Oldesloe wurde 1984 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Er umfasste die engere historische Altstadt. Dieser Rahmenplan wurde 1988 um an die Innenstadt angrenzende Quartiere fortgeschrieben.

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt außerhalb des städtebaulichen Rahmenplanes, Fortschreibung und Erweiterung (1987/88) und der hiermit verbundenen Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen der Stadt Bad Oldesloe.

- **ISEK**

In dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Oldesloe werden die Themenfelder für eine nachhaltige Stadtentwicklung betrachtet. In Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe wird insbesondere der baulichen Nachverdichtung eine hohe Bedeutung zugewiesen.

*Die baulich-räumliche Entwicklung der Stadt ist in den letzten Jahrzehnten trotz Anstrengungen und teilweise positiven Beispielen sowie anderslautender Zielsetzungen in den übergeordneten Planungsebenen (Stadtentwicklungskonzept/ Flächennutzungsplan) überwiegend durch eine Außenentwicklung und die Förderung des Kfz-Verkehrs geprägt. Die Siedlungsfläche Bad Oldesloe dehnt sich mit den beschriebenen negativen Folgen in die Landschaft aus. Vor den neuen Herausforderungen muss in Zukunft die Siedlungsentwicklung den umgekehrten Weg gehen und durch ein Wachstum im Innenbereich geprägt sein, der mit einer Qualitätssteigerung aller Stadtfunktionen und -bereichen einhergeht. Hierfür ist ein Bewusstsein mit dem **Leitgedanken der Innenentwicklung und Nachverdichtung** erforderlich. (ISEK Bad Oldesloe, 6.2, Seite 64).*

Unmittelbare Aussagen für die Flächen des Vorhabengebietes werden nicht getroffen.

- **Klimaleitsätze**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 städtische Klimaleitsätze beschlossen. Die entsprechenden Leitsätze sind im Zuge städtischer Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Die Erläuterung der entsprechenden Berücksichtigung und Erläuterung erfolgt in Kapitel 8.3.4.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung folgender Gutachten:

- Artenschutzprüfung
- Baugrunduntersuchung

2.7 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Kummer, Stand 24.04.2018, ergänzt 01.12.2020.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 für das Gebiet „rückwärtig des Berliner Ringes Nr. 29-37 (ungerade Nummern) und Lübecker Straße Nr. 35-43 (ungerade Nummern) und südwestlich der Straße Krahnkoppel einschließlich der Straße Stiftsgasse“ der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 0,7 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flächen des Kinder- und Jugendhauses St. Josef,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Berliner Ring und Lübecker Straße,
- im Westen durch die Wegeverbindung der Stiftsgasse,
- im Osten durch die Freiflächen der Krahnkoppel.

Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 entnommen werden.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzeichnet.

3.2 Städteräumliche Einbindung

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt rückwärtig der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Berliner Ring. Eine Zugänglichkeit ist gegenwärtig über eine Toröffnung im Bereich des Wohnhauses Berliner Straße Hausnummer 39 gegeben. Durch die Lage im Bereich der Berliner Straße ergibt sich für die Flächen des Plangebietes eine unmittelbare Nähe zum zentralen Bereich der Stadt Bad Oldesloe. Die gut ausgebaute Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes ermöglicht einen optimalen Anschluss an die regionale sowie überregionale Infrastruktur sowohl in Form des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personenverkehrs (Bus und Bahn).

3.3 Bebauung und Nutzung

Das geplante Vorhaben überplant die rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich der Straßen Berliner Ring und Lübecker Straße. Die entsprechenden Flächen werden gegenwärtig zum Teil als Nebenanlagen und Stellplatzflächen u.a. in Form eines Parkdecks für die Wohnnutzung an der Berliner Straße genutzt. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Baukörper unterliegen keiner aktiven Nutzung und sind im Zuge des geplanten Vorhabens abgängig. Die nördliche Teilfläche des Vorhabengebietes unterliegt keiner Nutzung und stellt sich gegenwärtig als Ruderalflur/ heimisches Laubgehölz dar.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der künftigen Wohnbauflächen befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers sowie kleinere Teilflächen im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe. Die

Wegeführung der Stiftgasse befindet sich im öffentlichen Eigentum der Stadt Bad Oldesloe.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Berliner Ring“ ist bislang nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Die Anbindung erfolgt gegenwärtig über einen Torzugang im Bereich der Wohnbebauung Berliner Straße Hausnummer 39. Verkehrsaufkommen tritt innerhalb des Plangebietes bislang nur in Form der Stellplatznutzung durch die angrenzende Wohnbebauung auf.

3.6 Erschließung

Die Fläche des Vorhabengebietes wurde ehemals gewerblich genutzt, so dass Ver- und Entsorgungsleitungen bereits zum Teil bestehen. Bestehende Leitungen werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

3.7 Natur, Landschaft und Klima

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Planungsrechtlich ist über den gültigen Bebauungsplan Nr. 9 und Nr. 55 auf den Flächen des Plangebietes gem. BauNVO eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung mit einer zulässigen Versiegelung von bis zu 100 % zugelassen. Im Bereich der Zuwegung setzt der B-Plan Nr. 55 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und ein Erhaltungsgebot für Strauchgehölze fest.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt bei einer Geländehöhe von 9 bis 10 m ü. NHN. Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas steht im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerde an.

Die Fläche ist bereits anthropogen in Anspruch genommen. Auf dem südlichen Flächenteil befindet sich ein ehemaliges Gewerbegebäude, der weitere Bereich ist von Gehölzen bewachsen. Im Bereich des Gewerbegebäudes ist der Boden auf rd. 800 m² vollständig versiegelt. In diesem Teil ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich. Auf den heute nicht versiegelten und bewachsenen Flächenteilen des Plangebietes standen ursprünglich ebenfalls Gebäude des Baufachgeschäftes, sodass von Vorbelastungen und Überprägung des Bodens auszugehen ist. Es liegt ein Altlastenverdacht für das Flurstück 10/2 durch die frühere Nutzung als Zimmerei/Tischlerei vor (vgl. Abschnitt 6.11).

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Grundstück wurde am 05. November 2020 begangen und die aktuellen Nutzungsstrukturen in dem untenstehenden Bestandsplan dargestellt.

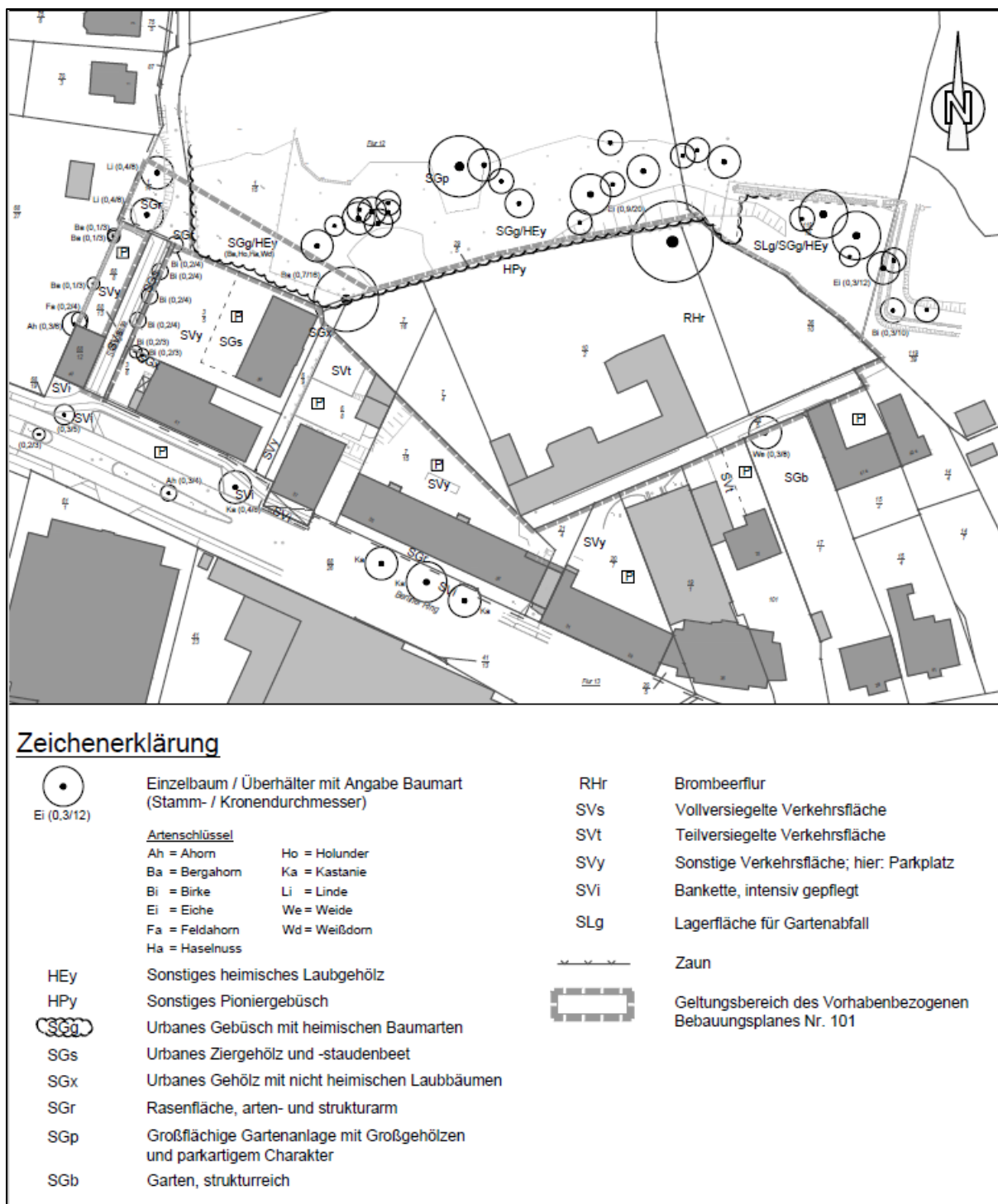


Abbildung 8: Bestandsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 Stadt Bad Oldesloe, Quelle: GSP Gosch & Priewe, 2021

Der nordwestliche Bereich ist von Gebüsch und jungem Laubgehölzaufwuchs aus heimischen Arten, insbesondere Bergahorn, Holunder, Haselnuss und Weide, bestanden. Der gültige Bebauungsplan Nr. 55 sieht hier eine private Grünfläche und Strauchgehölze vor. Der östliche Teilbereich der Fläche ist mit Ruderalflur aus Brombeere und in den Randbereichen zudem aus Beifuß bewachsen. Auf der Fläche befinden sich zwei größere Laubbäume: im Nordwesten der Fläche ein Bergahorn, im Nordosten eine ältere Eiche. Die Fläche wird im Südwesten durch eine mit Efeu

bewachsene Mauer von der südlichen Bestandsbebauung abgetrennt. Der gültige Bebauungsplan Nr. 9 sieht hier eine gewerbliche Nutzung vor.

Im Osten grenzt ein von heimischen Laubgehölzen gesäumtes Regenwasserrückhaltebecken mit vorgelagertem Graben an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet bietet Lebensraumstrukturen für heimische Tierarten, die einem besonderen Schutz unterliegen. Da es sich um eine Entwicklung im Innenbereich nach § 13a BauGB handelt und die Eingriffsregelung dementsprechend nicht zur Geltung kommt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten. Dazu wurde beim Büro Greuner-Pönicke aus Kiel ein gesondertes Gutachten beauftragt, welches jedoch noch nicht vorliegt.

Insbesondere heimische Brutvogelarten des Siedlungsraumes finden im Plangebiet einen Lebensraum. Es sind insbesondere Brutvögel der Gehölze zu erwarten. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sind siedlungstypische, störungsunempfindliche Arten, anzunehmen.

In den Innenräumen des abgängigen Gebäudes der ehemaligen Tischlerei befinden sich größtenteils keine Versteckmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse und es ist keine Nutzung durch diese erkennbar. Lediglich der Dachboden und einige weitere offene Gebäudeteile bieten potenzielle Quartiermöglichkeiten für Gebäude- und Nischenbrutvögel sowie Spalten als Tagesquartiere für Fledermäuse.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien europäisch geschützter Arten ist angesichts der Präsenz des Regenwasserrückhaltebeckens östlich der Fläche im weiteren Verfahren in der Artenschutzprüfung zu prüfen.

Alle heimischen Brutvögel, die Haselmaus und Fledermäuse, sowie einige Amphibien und Reptilien unterliegen den Artenschutzbestimmungen des §44 BNatSchG.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigt, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im zentralen Stadtgebiet. Hier ist es in der Regel wärmer als im Umland. Die Windgeschwindigkeiten sind durch die Bebauung gemindert, die Luftfeuchtigkeit aufgrund der hohen Versiegelung geringer. Es kommt zu einer stärkeren Aufheizung am Tag. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Luftklimatische Vorbelastungen ergeben sich durch die Nähe zur Bundesstraße, aufgrund der Abschirmung durch die straßenbegleitende Bebauung ist jedoch nicht von einer wesentlichen Belastung des Plangebietes auszugehen.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

Der Landschaftsplan weist das Gebiet als Mischgebiet aus. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die Bestandsbebauung an der B 75 und den zugehörigen Parkflächen, das Kinder- und Jugendhaus St. Josef, welches etwas erhöht nördlich der Fläche liegt, sowie eine alte Eiche im Nordosten der Fläche geprägt. Eine Einsehbarkeit ins Plangebiet von den umliegenden Flächen ist kaum gegeben.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der gemeindliche Landschaftsplan weist östlich des Regenwasserrückhaltebeckens **gesetzlich geschützte Biotopstrukturen** aus. Dabei handelt es sich um eine feuchte Geländesenke mit geschützten Feuchtstrukturen. Aufgrund der Entfernung zwischen den geschützten Biotopflächen und dem Plangebiet ist mit keinen Beeinträchtigungen dieser Bereiche durch die Umsetzung der Planung zu rechnen.

Die Trave fließt rd. 200 m südlich des Plangebietes. Der Fluss ist im **FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“** europarechtlich geschützt. Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität.

Die Trave ist vom Plangebiet durch vorhandene Zeilenbebauung sowie Gewerbebauten und die Bundesstraße B 75 getrennt. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes bei Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund der früheren Nutzungen bereits erheblich beeinträchtigt.

3.8 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.

Nachfolgend wird die immissionsschutzrechtliche Situation, in die das reine Wohngebiet hineingeplant wird, beschrieben.

3.9 Schall

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 75 „Lübecker Straße“. Der Geltungsbereich wird durch die südlich gelegene mehrstöckige Riegelbebauung von der Straße abgeschirmt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Autohändler. Das Plangebiet wird von diesem jedoch im Wesentlichen durch einen Wohnblock getrennt.

Es wird davon ausgegangen, dass grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen aufgrund der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bestandsbebauung nicht zu erwarten sind.

3.10 Störfallbetriebsbereiche

In 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. Der Achtungsabstand der Arbeitshilfe (KAS-32) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit beträgt 250 m.

Damit ergibt sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe keine erhöhte Gefahrenlage gem. Störfallverordnung.

3.11 Altlasten

Das Flurstück 10/2 der Flur 12 in der Gemarkung Oldesloe ist als altlastenverdächtige Fläche im Kataster des Kreises Stormarn eingetragen.

Die Erfassung/Bewertung erfolgte auf Grund der nachgewiesenen Nutzung als Zimmerei/Tischlerei in den Jahren 1945 – 1983. Danach ist eine Wiedernutzung als Zimmerei/Tischlerei nicht ausgeschlossen. Untersuchungen (historische Erkundung oder orientierende Untersuchung) wurden auf dem Grundstück bislang nicht durchgeführt. Um gemäß dem Altlastenerlass vom 06.12.2010 gesundes Wohnen und Arbeiten sicherzustellen, muss vor Durchführung jeglicher Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchV ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt werden. Dieses ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

Eine entsprechende Untersuchung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe durch das Büro LANDPLUS GmbH, Lübeck erstellt. Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

3.12 Kampfmittelräumdienst

Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie vor Beginn von Tiefbauarbeiten (wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die dafür notwendige Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt

Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Bauträger/innen sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Für die Fläche des Vorhabengebietes ist bereits ein lokaler Kampfmittelverdacht bekannt.

Der bestehende Kampfmittelverdacht muss abschließend durch Überprüfungs-/ Sondiermaßnahmen bewertet werden (Gefahrenforschung). Vor Abschluss der o.g. Bewertung dürfen keine Tiefbauarbeiten durchgeführt bzw. bauliche Anlagen errichtet werden.

3.13 Bau- und Bodendenkmalpflege

Nach dem § 9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld sind gegenwärtig keine eingetragenen Denkmäler nach Landesrecht bekannt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn sowie des Archäologischen Landesamtes vorgesehen.

4. PLANUNG

4.1 Planvorhaben und Grundstück

Die Poggensee Gbr. beabsichtigt im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 eine neue Wohnanlage mit Tiefgarage zu schaffen. Das Vorhaben wird auf Grundlage der LBO des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt und als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe und umfasst die Flurstücke 36/10, 10/2, 28/5, 7/4, 7/16 und 102. Diese Flurstücke befinden sich im Besitz der Poggensee Gbr. und werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu einem Flurstück vereinigt. Darüber hinaus sind Teile des bisherigen Straßenraumes Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hierbei handelt es sich um Flächen der Stiftsgasse, Flurstück 68/13 und teilweise 1/14. Die städtischen Flurstücke 29/5 und teilweise 6/9 befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich. Der Anbindung der Tiefgarage, über die Stiftsgasse an den Berliner Ring, liegt eine verkehrstechnische Variantenprüfung des Planungsbüros GSP Gosch & Priewe zugrunde, dessen Nachweis mit dem Straßenverkehrsamt Lübeck abgestimmt wurde. Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 6.400 m².

4.2 Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines modernen Wohnquartiers in offener bzw. abweichender Bauweise und reiner Wohnnutzung vor. Das Quartier besteht aus vier Baukörpern mit Tiefgarage im Untergeschoss, die gemäß §3 GarVO errichtet wird. Insgesamt entstehen 83 Wohneinheiten von 1-4 Zimmerwohnungen, dessen Größe sich an den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaues WoBauG orientiert. Dabei werden 30% der Wohneinheiten sozialgebunden festgeschrieben, die übrigen

Wohnungen werden frei vermietet. Die äußere Erschließung aller Wohneinheiten wird barrierefrei gemäß DIN 18040-3 hergestellt. Die Wohnungen selbst erlauben eine Nutzung gemäß DIN 18040-2.

4.3 Bebauungskonzept

Das Wohnquartier besteht aus vier Baukörpern in 3-4 geschossiger Bauweise mit überwiegender Nord-Südausrichtung. Dabei flankieren die Baukörper C und D das zu schaffende Wegerecht, das in den Wanderweg zur Krahnkoppel übergeht. Alle Wohnungen besitzen eine Terrasse, Balkon bzw. Dachterrasse mit überwiegender Südausrichtung. Zur gestalterischen Aufwertung werden alle Dächer als Gründächer mit extensiver Begrünung hergestellt. Die Decke der Tiefgarage wird mit intensiver Dachbegrünung hergestellt, auf der auch Hecken und flachwurzeln Bäume ihren Platz finden.

4.4 Freiflächenkonzept

Die Freiflächenplanung geht über das reine Planungsgebiet hinaus und bezieht auch die Innenhofflächen der Bestandsbebauung entlang des Berliner Rings sowie die Anbindung an den Wanderweg zur Krahnkoppel mit ein. Planerische Einzelheiten dieses Konzeptes können auch der Freiflächenplanung P03 (Anlage 3) entnommen werden.

4.5 Innenhofflächen Bestand

Hier werden die versiegelten Asphaltflächen zurückgebaut, die Hofanlage neu gestaltet und in die vorliegende Freiflächenplanung des Vorhabengebietes mit einbezogen. Es werden vorhandene Stellplätze in die Tiefgarage verlegt, die Müllentsorgung sowie Fahrradstellplatzflächen für die Bestandsbebauung neu gestaltet. Es entsteht ein gemeinsamer Antrittsplatz, von dem das Wohnquartier über eine Außentreppe als auch die Tiefgarage über eine Rampeanlage erschlossen wird.

4.6 Vorhabengebiet

Die Freiflächen des Vorhabengebietes unterscheiden zwischen privaten - und halböffentlichen Grün- und Erschließungsbereichen. Diese Bereiche werden durch Hecken voneinander getrennt und klar definiert. Jeder Quartierbaukörper erhält eine individuell gestaltete Eingangssituation. Hier wird der offene Laubengangcharakter der oberen Geschosse auch auf das Erdgeschoss übertragen. Bestandteil der Freiflächengestaltung ist ein Kleinkinderspielplatz, der wie die privaten Grünbereiche mit einer Hecke abgetrennt wird, jedoch frei zugänglich an die halböffentlichen Flächen angeschlossen wird.

4.7 Anbindung an den Wanderweg

Die vorhandene Tordurchfahrt im Gebäude Berliner Ring 33 wird im Zusammenhang der Innenhofgestaltung des Bestandes neu gestaltet und an den Wanderweg im Osten zur Krahnkoppel angeschlossen. Entlang dieses Wanderweges wird ein Kinderspielplatz errichtet, der Bestandteil der Vorhabenmaßnahme ist.

4.8 Energiekonzept

Die Planung sieht eine kompakte Bauweise der Wohnanlage und – soweit im Rahmen der Bebauung möglich – eine günstige Südausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vor. Die gesamte Wohnanlage wird entweder an das Fernwärmenetz angeschlossen oder über eine BHKW-Anlage betrieben. Darüber

hinaus ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnungen vorgesehen. Die Gebäude werden gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung errichtet und die Dämmung und Außenbauteile entsprechend dimensioniert.

4.9 Erschließung/ Tiefgarage

Im Untergeschoss der Wohnbebauung befindet sich eine Tiefgarage, die mit ihrer Ebene in einer Tiefe von 3,10 m unter Oberkante Erdgeschossfußboden angelegt wird. Sie wird über eine zentrale Zufahrt von Westen mit einer 6 m breiten Rampe von der Stiftsgasse aus erschlossen. Mit Ihrer Größe von über 1000 m² wird die Tiefgarage als Großgarage gemäß §3 GarVO errichtet. Die Einfahrt wird durch ferngesteuerte Rolltore verschlossen. Diese sind so angeordnet, dass ausreichende Aufstellflächen für ein- und ausfahrende Pkw entstehen. Das Tiefgeschoss wird natürlich be- und durch mechanische Unterstützung entlüftet. Die Pkw- und Fahrradstellplätze und Abstellräume der Wohnungen in der Tiefgarage werden über direkte Zugänge an die Treppenhäuser mit Aufzugsanlage barrierefrei angeschlossen. Die Stellplätze verfügen über ausreichend breite Fahrgassen.

Insgesamt entstehen 105 Einstellplätze für Pkws, 83 für die Neubaugebäude (davon 4 behindertengerecht) und 22 Stellplätze für die umgebenen Bestandgebäude entlang des Berliner Rings (davon 5 behindertengerecht). Auch können in der Tiefgarage insgesamt 123 Fahrräder abgestellt werden. Weitere 47 Fahrradstellplätze werden in den Hausvorbereichen und in den Außenanlagen angelegt (siehe Anlage 3 Freiflächenkonzept P01). Fußläufig wird die Tiefgarage über eine Rampenanlage barrierefrei nach DIN 18040-3 an den Innenhof der Bestandsgebäude angebunden.

4.10 Ver- und Entsorgung Leitungsanschlüsse

Die geplante Wohnanlage wird an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Berliner Rings (Stadtwerke GmbH) und der Telekommunikation angeschlossen. Eine Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Fernwärmenetz wird aktuell geprüft. Sollte dies nicht möglich sein, wird die Wärmeversorgung voraussichtlich über eine zentrale BHKW-Anlage sichergestellt. Zur elektrischen Versorgung des Vorhabengebietes wird eine zusätzliche Elt-Netzstation der Stadtwerke GmbH erforderlich. Die Station wird in einem ca. 25 m² großen Technikraum im Kellergeschoss der Wohnanlage untergebracht. Die geplanten Wohngebäude werden an die vorhandenen Mischwasserkanäle und damit an das öffentliche Entwässerungsnetz entlang des Berliner Rings angeschlossen. Im Zuge der Ausbauplanung wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu Überflutungen des Geländes sowie von Garagenzufahrten, Haus- und Kellereingängen etc. kommen kann.

4.11 Oberflächenentwässerung

Um die ökologischen Grundsätze umzusetzen, nachdem das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu versickern ist, werden unterschiedliche Maßnahmen ergriffen. Diese verfolgen das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser über Gründachausbildung der Baukörper zurückzuhalten und über eine Versickerungsrigole verzögert dem Grundwasser zuzuführen. Die Einhaltung der Abflusswerte wird hierbei im Verfahren zum Entwässerungsantrag nachgewiesen.

4.12 Müllentsorgung

Die Vorhabenplanung sieht eine dezentrale Aufstellung der Müllbehälter vor, die jeweils den vier Baukörpern zugeordnet werden und sich in direkter Zugänglichkeit der

Treppenhäuser des Erdgeschosses befinden. Eingfasst und optisch von den Laufwegen abgetrennt werden diese Aufstellflächen durch Hecken. Von dort werden die Behälter oder sonstigen Abfallträger an den Abholtagen von der Haustechnik der Hausgemeinschaft zu einer zentralen Sammelstelle im Innenhof der Bestandsbebauung gezogen. Gemäß der Abstimmung mit der örtlichen Müllentsorgung AWS halten die Entsorgungsfahrzeuge auf der Straße des Berliner Rings, die Mitarbeiter ziehen die Behälter aus der Sammelstelle, entleeren diese und bringen diese an die Sammelstelle zurück. Wonach die Haustechnik die Behälter wieder zu der dezentralen Aufstellfläche vor den Hauseingängen transportiert. Ein Befahren des Vorhabengebietes mit den Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Eine planerische Übersicht der Ablaufprozesse kann auch dem Plan P020 (Anlage 3) entnommen werden.

4.13 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen umschließenden Blockrandbebauung zum Berliner Ring kann ein überhöhter Lärmpegel durch den angrenzenden Straßenverkehr ausgeschlossen werden. Daher sind keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen des Immissionsschutzes für das Vorhaben erforderlich.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Die gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässige Änderung eines Durchführungsvertrages ist nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Oldesloe möglich. Sollten sich Änderungen einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechendes Verfahren geändert werden, sondern es genügt eine Änderung des Durchführungsvertrages, sofern diese sich innerhalb des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gezogenen Rahmens bewegt.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Vorhabengebietes wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen sind ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes entspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Bad Oldesloe der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten innerhalb des zentralen Stadtgebietes. Eine grundsätzliche anderweitige Entwicklung ist im Zuge des geplanten Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 nicht beabsichtigt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des

Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Die Stadt Bad Oldesloe verfolgt im Zuge des geplanten Vorhabens die städtebauliche Zielsetzung der Wohnraumschaffung im Stadtgebiet von Bad Oldesloe. Eine entsprechend anderweitige Entwicklung stünde den Planungszielen entgegen. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit den gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von einem erhöhten Kunden- und Besucheraufkommen und somit mit weitergehenden Anforderungen an den ruhenden Verkehr auszugehen. Eine entsprechende Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes städtebaulich nicht verträglich und wird seitens der Stadt Bad Oldesloe aus diesem Grund nicht verfolgt.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des Vorhabengebietes sieht eine wohnbauliche Entwicklung im Zuge einer städtischen Nachverdichtung vor. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine stimmige Entwicklung des Stadtbildes gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Bezugshöhe für die Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes ist ein festgelegter Bezugspunkt im Bereich der Straße Berliner Ring mit einer Höhe von 7,70 m über Normalhöhennull (NHN).

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über einer verorteten Bezugshöhe wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe in die umliegende Bestandsbebauung einfügen. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über einem Bezugspunkt lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) über der festgelegten Bezugshöhe entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 12 m bzw. 9 m über der Geländeoberfläche und ermöglichen somit die Umsetzung der geplanten Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen.

In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist sichergestellt, dass innerhalb des Vorhabengebietes keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird differenziert auf drei [III] bzw. vier [IV] Vollgeschosse begrenzt. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht hierbei die Errichtung eines zulässigen Staffelgeschosses oberhalb des dritten Vollgeschosses. Durch die Gliederung der künftigen Baukörper mit reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Wirkung der Baumasse zurückgenommen und die Wirkung des Gesamtbildes reduziert.

Die grundsätzliche Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse stellt ein stimmiges Einfügen der künftigen Bebauung in das bestehende Stadtbild sicher.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt die Anordnung des ruhenden Verkehrs im Untergeschoss der künftigen Bebauung. Eine Bereitstellung oberirdischer privater Stellplätze erfolgt nicht. Bei der Anrechnung der zulässigen Vollgeschosse ist das Untergeschoss nicht zu berücksichtigen, da dieses ausschließlich zur Bereitstellung der privaten Kfz- und Fahrradstellplätze sowie der Abstellräume vorgesehen ist. Zur Verdeutlichung, dass das entsprechende Untergeschoss keine Auswirkungen auf das

unmittelbare Erscheinungsbild der künftigen Bebauung hat, kann eine entsprechende Regelung begründet werden.

Die bestehende Bebauung westlich sowie südlich des Vorhabengebietes ist bereits mit einer größeren Zahl von Vollgeschossen geprägt. Südöstlich des Plangebietes prägt eine kleinteiligere Bebauung das bestehende Ortsbild.

Durch die getroffene Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung schaffen die künftigen Baukörper eine stimmige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Vorhabengebietes sowie einen Übergang zwischen den verschiedenen Baustrukturen im Umfeld.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Fläche des Vorhabengebietes erfolgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.

Die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Grundflächenzahl I (GRZ I) entspricht mit 0,4 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für reine Wohngebiete (WR). Aufgrund der zentralen Lage und der stark verdichteten Bebauung fügt sich das Maß der Versiegelung in die Umgebung ein und ist mit Hinblick auf das planerische Ziel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich der Stadt Bad Oldesloe ohne besondere städtebauliche Gründe auf Grundlage der BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begründbar.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnraum in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern bieten sich in der Stadt Bad Oldesloe besser geeignete Flächen am Siedlungsrand mit einem größeren Flächenumfang an. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 101 kann hingegen dem dringenden Bedarf von gut integriertem Wohnraum mit sowohl verkehrstechnischer Anbindung als auch Anbindung an die soziale Infrastruktur der Stadt nachkommen.

Nicht nur auf Grundlage des planerischen Willens der Stadt Bad Oldesloe ist diesem Bedarf nachzukommen, viel bedeutender ist hierbei der Verweis auf die Ziele und Grundsätze des Entwurfes der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und deren Berücksichtigung.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Für die Fläche des Vorhabengebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzungen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt.

Gemäß §§ 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die Grundflächenzahl II (GRZ II) ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können, höchstens jedoch bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 sieht das geplante Vorhaben die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der künftigen Baukörper sowie über deren Grundflächen hinaus vor, um eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Privatgrundstück in Bezug auf die geplante Zahl der Wohneinheiten vorzuhalten. Die Zulässigkeit einer entsprechenden Errichtung von privaten Stellplätzen wird auf die Flächen der Gemeinschaftstiefgarage im Untergeschoss beschränkt, um die Fläche des Vorhabengebietes bestmöglich für eine Ergänzung des Wohnraumangebotes der Stadt Bad Oldesloe zur Verfügung stellen zu können und ermöglicht gleichzeitig Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Vorhabengebietes. Somit ist die Fläche der Tiefgarage zwar bei der GRZ II zu berücksichtigen, durch die Freihaltung der oberirdischen Grundstücksflächen von den entsprechend erforderlichen Nebenanlagen kann der oberirdische Grad der Versiegelung aber deutlich minimiert werden.

Eine gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ II bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 ist mit Blick auf die ausreichende Zahl der erforderlichen Stellplätze begründbar.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf Grundlage der Entwurfsplanung Neubauprojekt „Traveviertel Bad Oldesloe“ des Büros WOBIG-Architekten.

Auf Grundlage der entsprechenden Vorhabenplanung erfolgt die gebäudebezogene Festlegung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen.

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Berliner Ring und Lübecker Straße erfolgt die Festsetzung zweier einzelner Baufenster, wodurch ein Zugang zu dem zentralen Bereich des Plangebietes geschaffen wird. Die entsprechend festgesetzte offene Bauweise [o] gewährleistet durch den erforderlichen Nachweis der gesetzlichen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden die Wahrung von Freiräumen innerhalb des Plangebietes.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines langgestreckten Gebäuderiegels in abweichender Bauweise [a], sodass die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist. Der geschlossene Gebäuderiegel schließt das Plangebiet in nördliche Richtung und schafft gleichzeitig im Innenbereich des Vorhabengebietes eine qualitätsvolle Aufenthaltsqualität.

Die Festsetzung einzelner Baufenster gewährleistet die Sicherung privater - sowie öffentlicher Freiräume für die künftigen Bewohner des Wohnquartiers.

5.1.5 Sozialer Wohnungsbau

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 30 % der Wohneinheiten als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum vorzusehen. Die Stadt Bad Oldesloe sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum nachzukommen. Das Interesse älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen, passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg besonders.

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgt eine entsprechende vertragliche Absicherung im Zuge des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Bad Oldesloe und dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.

5.1.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung zweier mit Rechten belasteter Flächen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Sicherung einer Wegeführung in östliche Richtung, um die Zugänglichkeit zu dem Flurstück 119/39 zu gewährleisten. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist für die Allgemeinheit sowie eine fußläufige als auch befahrbare Möglichkeit zu Gunsten der Stadt Bad Oldesloe in die Planung aufgenommen worden, um die Zugänglichkeit der in diesem Bereich beabsichtigten Spielplatzfläche zu sichern.

Eine zusätzliche fußläufige als auch befahrbare Zugänglichkeit wird über die zeichnerische Festsetzung im Planteil an der östlichen Geltungsbereichsgrenze für die Stadt Bad Oldesloe räumlich verortet. Diese Aufnahme der Wegeverbindung stellt die Möglichkeit der dauerhaften Unterhaltung des nördlich auf dem Flurstück 29/5 befindlichen städtischen Entwässerungsgrabens sicher.

5.1.7 Grünordnerisches Leitbild

Für das Plangebiet ist das wesentliche grünordnerische Leitbild die städtebauliche Einbindung der entstehenden Wohnbebauung durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen.

- Die Durchgrünung des Plangebietes besitzt folgende Funktionen:
- verbessert die Wohnbedingungen in Bezug auf das Mikroklima und die Hitzereduktion in den Sommermonaten durch eine erhöhte Verdunstung und Verschattung
- erhöht die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch ein grünes Erscheinungsbild
- fördert die Biodiversität im Quartier
- Staubfilterung und Sauerstoffproduktion durch Grünstrukturen
- Retention von Niederschlag

Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist Teil des harmonischen städtebaulichen Konzepts. Durch die zur Begrünung von Tiefgaragendächern in Verbindung mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung (s. textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften) wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt. Gleichzeitig wird die Anlage sogenannter Steingärten durch die Vorgabe zur

Begrünung aller nicht durch befestigte Flächen für Zugänge, Zuwegungen und Wohnterrassen sowie Fahrrad- und Müllabstellplätze in Anspruch genommenen Bereiche ausgeschlossen.

Die festgesetzte Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratüberdeckung von Tiefgaragendächern erlaubt eine qualitätsvolle Bepflanzung dieser, wobei auch Bäume erfolgreich gepflanzt werden können. Zudem stellt die Substratauflage in der vorgegebenen Stärke ein umfangreiches Retentionsvolumen bei Regenereignissen dar und führt zu einer Milderung von Abflussspitzen. Die Substratauflage gleicht den Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen, Aufnahme von Niederschlagswasser) zumindest teilweise aus.

Um einen Übergang zur angrenzenden Spiel- und Parkanlage des Kinder- und Jugendhauses St. Josef zu schaffen und eine städtebauliche Trennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu erzielen, wurden Festsetzungen zur Anpflanzung heimischer Gehölze entlang des nördlichen Plangebietsrandes getroffen. Diese Vorgaben geben eine Mindestanforderung für eine Begrünung des Gebietsrandes vor, die die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Außenbereiche ergänzt.

Die Vorgaben zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. Die Baumpflanzungen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Sie verbessern die Entstehung von Frischluft, spenden Schatten, Erhöhen die Verdunstung und tragen zu einem positiven, subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

Die in den örtlichen Bauvorschriften vorgesehene Begrünung der Dächer unterstützt diese klimatischen Funktionen.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Bodenversiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m sollen eine Schädigung des zum Erhalt festgesetzten Baumes verhindern. Zusammen mit dem Ausschluss von Versiegelungen im Kronentraufbereich wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.

5.1.8 Eingriffsminimierung und –vermeidung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Zur Abflusssdämpfung des Niederschlagswassers werden Gründächer für alle Hauptgebäude vorgesehen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Rückhaltung des Oberflächenwassers im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft.
- Zur Durchgrünung des Gebietes wird die Pflanzung von mind. 11 Laubbäumen im Plangebiet und die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Flächen festgesetzt.
- Es werden Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden/Nordosten in Form einer Heckenpflanzung getroffen.
- Es werden Regelungen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes getroffen.

5.1.9 Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung gemäß §13a BauGB

Grundlage für die Eingriffsermittlung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 ist das derzeitige Planungsrecht mit den getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 9).

Zulässige Gesamtversiegelung aus Bebauungsplan Nr. 9:

6.145 m ² x 0,8 GRZ	=	rd. 4.915 m ²
zul. Überschreitung durch Nebenanlagen bis 1,0	=	rd. 1.230 m ²
Gehweg versiegelt: 87 m ²	=	rd. 15 m ²
zulässige Gesamtversiegelung	=	rd. 6.160 m ²

Zulässige Gesamtversiegelung aus Bebauungsplan Nr. 55:

400 m ² x 0 GRZ (da vollständig Grünfläche)	=	0 m ²
--	---	------------------

Zulässige Gesamtversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 101:

WR: 6296 m ² x 0,4 GRZ	=	rd. 2.520 m ²
zul. Überschreitung bis 0,8 GRZ	=	rd. 2.520 m ²
Verkehrsfläche: 326 m ² x 1	=	rd. 325 m ²
zulässige Gesamtversiegelung	=	rd. 5.365 m ²

Veränderung der zulässigen Versiegelung nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101:

Differenz zulässige Gesamtversiegelung	=	rd. - 795 m ²
--	---	--------------------------

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sowie die dabei entstehenden Wechselwirkungen können aufgrund der geringeren zulässigen Gesamtversiegelung von rd. - 795 m² gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht und unterbleibender Eingriffe in weitere Schutzgüter vernachlässigt werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung des erforderlichen Kompensationsumfanges in Bezug auf die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe.

Auf eine weitere Betrachtung der Eingriffsfolgen kann im Hinblick auf die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden.

5.1.10 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Eingriffen befreit. Die Stadt Bad Oldesloe verzichtet daher auf den Ausgleich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101 verbleibenden Eingriffs.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit als zulässig betrachtet werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotopstrukturen, prägende und schützenswerte Einzelbäume, geschützte Bäume gem. kommunaler Baumschutzsatzungen sowie eine mit dem Vorhaben mögliche Verletzung der Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG (s. Kap. 9.1).

5.1.11 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna erforderlich. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG maßgeblich. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse beim Büro Greuner-Pönicke aus Kiel beauftragt.

Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes sind im Kapitel Maßnahmen dargestellt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Fläche des Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Berliner Ring“ liegt außerhalb der städtischen Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen. Unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorhabenplanung des Büros WOBIG-Architekten wird die Festsetzung weitergehender gestalterischer Vorgaben auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet.

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften kommen sowohl dem Klimaschutz, der Ordnung des ruhenden Verkehrs, als auch der Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes zu Gute.

5.2.1 Dächer und Dachdeckung

Für die Hauptgebäude innerhalb des Vorhabengebietes wird eine verbindliche Errichtung von begrünten Flachdächern festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute. Gleichzeitig stellt sich die Entwicklung von Grünbedachungen auf den Gebäudedächern sowie auf den nicht überbauten Bereichen der Tiefgarage als Ausgleichsmaßnahme für die planungsrechtlich zulässige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung dar.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird.

Die Lage des Plangebietes im zentralen Bereich der Stadt Bad Oldesloe bietet die Möglichkeit, die Nutzung von Kfz-Fahrzeugbewegungen der Anlieger zu reduzieren. Durch die verbindliche Bereitstellung einer Anzahl von Fahrradstellplätzen je Wohneinheit wird die entsprechende Attraktivität gesteigert.

Der Bedarf an öffentlichen Parkständen für das Wohngebiet wird im öffentlichen Straßenraum gedeckt.

5.2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Gestalterische Vorgaben für die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Einfriedungen und Stützmauern stellen ein einheitliches Bild des künftigen Quartiers sowie ein stimmiges Einfügen in die Umgebung sicher. Durch die farblichen Zusammenhänge zwischen den Fassaden der Hauptgebäude und den zugehörigen Farbgruppen für die Zulässigkeit der Einfriedungen, ist die Entwicklung für ein stimmiges Gesamtbild gewährleistet.

Aufgrund der erhöhten Zahl von Wohneinheiten in den künftigen Gebäuden sind entsprechende Fahrrad- und Müllstandorte innerhalb des Plangebietes erforderlich. Um in diesem Zusammenhang eine optische Beeinträchtigung der Freiflächen zu vermeiden, sind die entsprechenden Bereiche mit Hecken einzugrünen.

5.3 Sonstige Festsetzungen / Hinweise

5.3.1 Ver- und Entsorgung

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel verlaufen, kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Flächen 2,50 m rechts und links der Leitungen und Kabel dürfen weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umliegungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten auszuführen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

5.3.2 Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen werden an das Netz der Vereinigten Stadtwerke GmbH anzuschließen sein.

Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale: 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.

5.3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Stadtwerke Bad Oldesloe das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu prüfen sein.

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.

5.3.4 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.

5.3.5 Klimaschutz

Der Sektor Wohnen trägt mit mehr als 60 Prozent des städtischen Wärmebedarfs maßgeblich zu den CO₂-Emissionen bei. (Ermittlung aus Klimaschutzkonzept 2011). Die Senkung der CO₂-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:

Maßnahmen im Bereich energiebewusste Bauleitplanung:

- Kompakte Bauweise durch Planung von Mehrfamilienhäusern
- Anordnung der Gebäude in Ost/West Ausrichtung
- Anordnung der Hauptwohnräume soweit möglich im Süden der Gebäude
- Prüfung verschiedener Energieversorgungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung mit Nutzung der Kraft-Wärmekopplung

Maßnahmen im Bereich der regenerativen Energieversorgung:

- Photovoltaikanlagen werden ausdrücklich zugelassen, um eine ressourcenschonende und CO₂-neutrale Energieversorgung zu fördern.

5.3.6 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 22.08.2017 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.

Bestandteil der Vorhabenplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe ist ein Lageplan (Anlage 3 P 19) zum Nachweis des Brandschutzes mit entsprechenden Zugänglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr. Eine Befahrung der Vorhabenfläche durch die Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe erfolgt über den bestehenden Zugang im Bereich der Bestandsbebauung

Berliner Ring 31. Innerhalb des künftigen Quartiers werden ausreichende Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.

5.3.7 Beseitigung des Schmutzwassers

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

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

5.3.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die Versickerungsfähigkeit gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ geprüft sowie die Form der Oberflächenentwässerung konkretisiert. Gegenwärtig ist Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Regenwasserrückhalterigolen beabsichtigt.

5.3.9 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. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Vorhabengebietes erfolgt keine Befahrung der entsprechenden Flächen durch das Müllfahrzeug. Die Müllentsorgung erfolgt durch eine Bereitstellung im Bereich der Straße Berliner Ring an den entsprechenden Abholtagen.

Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist.

6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope oder Bäume, die unter kommunale Baumschutzsatzungen fallen, müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und die Eingriffsregelung hier nicht zur Geltung kommt, sind bezüglich des Artenschutzes nur

die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten, deren Vorkommen in einem gesonderten Artenschutzgutachten untersucht werden.

6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Auf der Fläche kommt es in weiten Teilen zu einem Nutzungswandel. Die ehemalige Gewerbenutzung und Teile der Brachfläche sowie private Grünflächen werden zu einer Wohnbaufläche mit zugehörigen Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 6.920 m². Davon werden rd. 6.460 m² als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer Überschreitung von bis zu 0,8 ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 5.170 m². Zudem werden rd. 460 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Das Gebiet wird im Rahmen der Planung nahezu vollständig von einer Tiefgarage unterbaut. Die Planungen gehen insbesondere mit Versiegelungen durch die Bebauung und die erforderliche Erschließung einher. Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, eine geringere Grundwasserneubildung und mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verbunden.

Maßnahmen

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Generell ist gemäß DIN 18915 mit dem Boden schonend umzugehen. Die mögliche Versiegelung im Plangebiet wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf ein Minimum reduziert.

Im Rahmen der weiteren Planung wird die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser geprüft. Eine dezentrale Versickerung ist gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ anzustreben.

Zur Abflusssdämpfung des Niederschlagswassers werden Gründächer für alle Hauptgebäude vorgesehen. Darüber wird die Möglichkeit einer Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft.

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Planung führt im nordwestlichen Bereich zu einem weitreichenden Verlust von Vegetationsbereichen und Gehölzbeständen. Diese sind in Teilen über die Festsetzungen im B-Plan Nr. 55 mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im westlichen Bereich handelt es sich im Bereich der ehemaligen Zimmerei/Tischlerei um Brombeergebüsch. Sämtlicher Gehölz- und Gebüschbestand entfällt durch die Planung.

Die Planung geht zudem mit dem Verlust von zwei alten Bäumen einher. Die Bäume stehen auf einem Privatgrundstück und fallen deshalb nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe. Bilanziert man dennoch den Baumverlust nach der Baumschutzsatzung, hätte der Eigentümer je angefangene 30 cm Stammumfang des entfernten Baumes einen Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter einheimischer Art in Baumschulqualität 16/18 cm Stammumfang in

Bad Oldesloe zu pflanzen und zu erhalten oder den entsprechenden Geldbetrag zu leisten.

Eingriff	Ausgleich
Entnahme Buche mit Stammdurchmesser 0,7 m (⇒ Stammumfang = 2,2 m)	7 Ersatzbäume
Entnahme Eiche mit Stammdurchmesser 0,9 m (⇒ Stammumfang = 2,8 m)	9 Ersatzbäume
	16 Ersatzbäume

Es würde sich ein erforderlicher Kompensationsbedarf mit einem Umfang von 16 Ersatzbäumen der Baumschulqualität Hochstamm, 16/18 cm ergeben. Da die betroffenen Bäume jedoch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, sieht die Stadt Bad Oldesloe den Ausgleich mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von mind. 11 Laubbäumen im Plangebiet als ausreichend an. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung zur Anpflanzung der weiteren Bäume (5 Stück) außerhalb des Geltungsbereichs auf der Fläche zwischen den Bestandsgebäuden und dem Vorhaben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind während der Bauzeit Störungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen anzunehmen. Davon sind jedoch insbesondere Tierarten betroffen, die an Störungen im Siedlungsraum gewöhnt sind. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen sich nach Fertigstellung der Gebäude weitgehend im Rahmen der bereits bestehenden Störungen bewegen.

Lebensraumverluste ergeben sich durch die Inanspruchnahme der Gehölz- und Gebüschflächen sowie der abgängigen Gebäude. Mit Vorlage des artenschutzfachlichen Gutachtens werden die Auswirkungen auf geschützte Tierarten näher erläutert.

Maßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten.

Zudem dürfen gemäß geltender Gesetzeslage Gehölzstrukturen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gerodet werden. Gehölze mit einem Stammdurchmesser >20 cm, die Höhlungen aufweisen, dürfen nur im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar gefällt werden.

Der Verlust des Baum- und Gebüschbestandes wird durch die Festsetzung von mind. 11 St. Laubbäumen im Plangebiet kompensiert.

Mit Vorlage des artenschutzfachlichen Gutachtens werden die erforderlichen Maßnahmen für geschützte Tierarten näher dargelegt.

6.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Durch die Neubebauung ist mit geringfügigen stadtklimatischen Effekten zu rechnen. Bauliche Nutzungen, wie Gebäude und Straßen, heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland. Zudem ist die Luftfeuchtigkeit in bebauten Gebieten aufgrund weniger Vegetationsflächen geringer als in der freien Landschaft.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die Lage in der Ortsmitte Bad Oldesloes ist nicht von wesentlichen klimatischen Auswirkungen durch die Neubebauung auszugehen.

Maßnahmen

Zum Erhalt der klimatischen Situation sind innerhalb des reinen Wohngebietes die Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur als begrünte Flachdächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Zudem sind insgesamt mind. 11 Laubbäume im Plangebiet zu pflanzen, welche in Verbindung mit der Begrünung der unüberbauten Tiefgaragendachflächen klimaökologische Funktionen, wie Verdunstung, Beschattung und verminderte Aufheizung, an heißen Sommertagen haben.

Die Nutzung alternativer Energiequellen, wie Solar- und Photovoltaikanlagen, ist zulässig.

6.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Infolge der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind aufgrund der abschirmenden Wirkung der südlichen Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Insgesamt werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Maßnahmen

Die getroffenen Festsetzungen garantieren weitestgehend eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Die Planung sieht eine Überschreitung gem. BauNVO bis zu einer maximal zulässigen GRZ II von 0,8 vor. Um trotz der Überschreitung der GRZ II gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes getroffen. Neben einer weitgehenden Überdeckung der Tiefgaragenflächen werden Festsetzungen zur Pflanzung von mind. 11 Laubbäumen im Plangebiet getroffen. Darüber hinaus besitzen alle Wohnungen einen wohnungsnahen Freiraum in Form eines Balkons oder einer Terrasse.

6.5 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Größe von rd. 6820 m², die sich künftig wie folgt zusammensetzt.

Reines Wohngebiet rd. 6295 m²

Verkehrsfläche rd. 325 m²

7. KOSTEN

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen werden von dem Vorhabenträger getragen. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

8.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe hat in seiner Sitzung am 24.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Bad Oldesloe beschlossen.

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe hat in seiner Sitzung eine Änderung des Geltungsbereiches sowie die Aufstellung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ... bis ... in Form ... durchgeführt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 beschlossen und die Begründung durch Beschluss am ... gebilligt.

8.2 Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Zur Berücksichtigung der Belange der umliegenden Nachbargemeinden erfolgt eine entsprechende Einbindung und Beteiligung bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

8.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gem. § 47 f der Gemeindeverordnung (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.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und diese sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist für die Gestaltung des Kinderspielplatzes östlich des Plangebietes vorgesehen.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 wurden von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am gebilligt.

Bad Oldesloe,

Bad Oldesloe
- Der Bürgermeister -

Siegel

....
(Bürgermeister)

TEIL D ANHANG

1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de.....	<u>7742</u>
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Süd, Quelle: www.schleswig-holstein.de ...	<u>1045</u>
Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 1,	<u>1146</u>
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe	<u>1247</u>
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe	<u>1318</u>
Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Stadt Bad Oldesloe	<u>1419</u>
Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe, Quelle; Stadt Bad Oldesloe	<u>1419</u>
Abbildung 8: Bestandsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 Stadt Bad Oldesloe,	<u>1823</u>

2. QUELLEN

1. Satzung der Stadt Bad Oldesloe zum Schutz des Baumbestandes; Juli 2015
2. DigitalerAtlasNord: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein; Landesregierung Schleswig-Holstein, Februar 2021
3. Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bad Oldesloe; Stadt Bad Oldesloe, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie EMN Energiemanufaktur Nord, 2011
4. Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe, 1998
5. Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, 1999
6. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Karte 1: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, Januar 2020
7. Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, www.umweltdaten.landsh.de, Februar 2021

3. ANLAGEN

1. Darstellung der derzeit gültigen Bebauungspläne im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 sowie Übersicht über die Aufhebung eines Teilbereiches der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe, erstellt GSP Gosch & Priewe mbH, 07.03.2021
2. 15.Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe, erstellt GSP Gosch & Priewe mbH, 07.03.2021
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, erstellt WOBIG-Architekten, 07.03.2021
4. Verkehrstechnische Variantenprüfung, erstellt GSP Gosch & Priewe, 12.02.2018