

Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änd.

„Parkhaus Lübecker Straße“

Textliche Festsetzungen (Teil B) und
Begründung inkl. Naturschutzfachbeitrag
(Teil C)

Fassung vom 12. 08 2025

VORHABENTRÄGER:

Name *Stadt Bad Oldesloe*
Adresse *Markt 5, 23843 Bad Oldesloe*
Telefon *04531 504 430*
Mail *Stadtentwicklung@badoldesloe.de*

PLANVERFASSER:

Name *Stadt Bad Oldesloe*
Adresse *Markt 5, 23843 Bad Oldesloe*
Telefon *04531 504 430*
Mail *Stadtentwicklung@badoldesloe.de*

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
TEIL A PLANZEICHNUNG	3
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE.....	5
TEIL C BEGRÜNDUNG	7
1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE.....	7
1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
1.2 VERFAHREN	8
2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
2.2 LANDSCHAFTSPLAN	11
2.3 LEITLINIEN UND KONZEPTE	11
2.4 PLANGRUNDLAGE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
3. BESTANDSSITUATION	13
3.1 STÄDTERÄUMLICHE EINBINDUNG	13
3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	14
3.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG	15
3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	15
3.5 VERKEHR	16
3.6 ERSCHLIEßUNG.....	16
3.7 NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	16
3.8 IMMISSIONEN	16
4. PLANUNG	29
4.1 BEBAUUNGSKONZEPT	29
4.2 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	29
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	31
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	31
5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	33
6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ.....	34
6.1 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUNDES UND BODENS	34
6.2 FLÄCHENBILANZ	34
7. KOSTEN.....	35
8. VERFAHREN UND BETEILIGUNG	35
8.1 ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF	35
8.2 BETEILIGUNGEN VON ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN	35
8.3 BETEILIGUNG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN	35
TEIL D ANHANG.....	38
1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	38
2. TABELLENVERZEICHNIS.....	38
3. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	38
4. QUELLENVERZEICHNIS	38
5. ANLAGEN	38

TEIL A PLANZEICHNUNG

Ergänzend zu Teil B Textliche Festsetzung.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu Teil A Planzeichnung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 7 BauNVO)
 - 1.1. Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
In den in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
 - 2.1. Im gesamten Plangebiet dürfen die Gebäudehöhen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Oberkante nicht überschreiten. Maßgebend für die Oberkante (12 m über B75) ist der angegebene Bezugspunkt der B75 nördlich des Parkhauses. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
3. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- 4.1. Zur Straße Berliner Ring ist eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von insgesamt max. 10m zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen bis zu 1,0 Meter Höhe/Tiefe und 30 m² Fläche zulässig. Weitere Ausnahmen können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde soweit zugelassen werden, wie sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind.
6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a & b BauGB)
- 6.1. Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Bindung für Anpflanzung festgesetzten Flächen sind nach Errichten des Parkhauses mit klimafesten und trockenheits- sowie frostresistenten Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.2. Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich und in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzdichte hat sich nach den jeweiligen Gehölzarten zu richten. Es muss gewährleistet sein, dass nach maximal fünf Jahren ein geschlossener Gehölzbestand vorliegt.
- 6.3. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen können durch eine dem Fuß- und/oder Radverkehr gewidmeten Verkehrsfläche insgesamt max. 13 Meter durchschnitten werden.
- 6.4. Alle Fassaden sind mit standortgerechten Gewächsen mit einem Anteil von 40% zu begrünen.
7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauNVO).
- 7.1. Der Baukörper des Parkhauses ist zur westlich zugewandten Seite geschlossen zu errichten.
8. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 8.1. Bei der Errichtung von Gebäuden muss entlang des oberen Abschlusses abwärts die Ost-, Süd und Westseite der Fassade in einer Höhe von mindestens 1,50 m mit Photovoltaik versehen werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Für die Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Materialien zulässig. In den Baugebieten sind die Dachflächen von Gebäuden, sofern nicht als Parkfläche genutzt, als extensive Gründächer mit einer Aufbauschiicht von mindestens 10 cm auszubilden. Ist aus Gründen der Gebäudestatik die Ausbildung von Gründächern nicht in dem erforderlichen Maß möglich ist, darf der Gründächanteil entsprechend reduziert werden.
2. Die Begrünung des Daches ist auch in Kombination mit Photovoltaik zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

- 1 Bau- und Bodendenkmalpflege
*Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.*
- 2 Artenschutz
Bei Eingriffen in Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur außerhalb der Schonzeit, in der Zeit von 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig (BNatSchG § 39).

Horstbäume von streng geschützten Vögeln sind als Lebensstätte zu erhalten (§44 BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Prioritäre Lebensräume, gem. FFH-Richtlinie und gesetzlich geschützte Biotope, gem. §30 BNatSchG sind zu erhalten.

Satzungsrechtliche Vorgaben, wie Baumschutzsatzungen sind zu beachten. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Vor Gebäudeabriss ist eine Kontrolle auf genutzte Fledermausquartiere durchzuführen. Die Erfassung hat mit Ein- und Ausflugkontrolle und Schwarmsuche in den Monaten Juli bis September und zu erfolgen.

3 Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Maßnahmen“ sind zu beachten. Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen die den Schutz der Bäume entsprechend der Vorgaben der DIN sicherstellt, für die gemäß Planungsabsicht (s.h. Begründung Teil C) ein Erhalt angestrebt wird.

Die Bäume sind mit einem Stammschutz zu versehen. Es ist ein geeigneter Wurzelschutzraum in Abhängigkeit des vorgefundenen Wurzeltellers einzurichten und ein Wurzelschutz (Wurzelvorhang) zu installieren. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches ist der Erhalt der Bäume gutachterlich zu prüfen.

4 Altlasten

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungsflächen und keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist, anderslautende Informationen liegen nicht vor.

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

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige (in Geruch, Farbe oder mit Abfällen) oder belastete Böden aufgenommen, sind diese zu separieren, zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

5 Kampfmittel

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. Bau-

gruben/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.

7 Werbesatzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Neufassung der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten (Werbesatzung). Die Werbesatzung ist vollständig anzuwenden.

TEIL C BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 52 wurde am 14.08.1981 rechtskräftig, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 am 07.06.1984. Durch die Bebauungspläne wurden insgesamt 284 Stellplätze geschaffen, davon 196 durch den Bau einer zweigeschossigen Parkpalette, welche sich aktuell in einem maroden Zustand befindet.

Bad Oldesloe hat in den vergangenen Jahren sowohl Fläche für Gewerbe als auch Wohnfläche entwickelt und damit das Wachstum der Stadt gezielt vorangetrieben (s.h. Verkehrsentwicklungskonzept Bad Oldesloe, Stand 2023). Als zentrales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum übernimmt insbesondere die Innenstadt eine wichtige Funktion für die umliegenden Gebiete. Durch die Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsgebiets „Traveinsel“ soll ihre Attraktivität weiter gesteigert werden.

Mit zunehmender Frequentierung des Stadtzentrums ergibt sich ein steigender Bedarf an Parkmöglichkeiten. Deshalb erachtet es die Stadt Bad Oldesloe als notwendig, die Stellplatzkapazität erneut zu überprüfen.

Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in einer zentralen Lage, zentrumsnah zu ordnen und dadurch die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen. Der Standort des Parkhauses Lübecker Straße ist dafür geeignet. Es besteht aktuell aus einer Parkpalette mit drei Parkdecks. Im Dezember 2016 erfolgte eine umfangreiche Schadensanalyse durch ein Ingenieurbüro. Die Analyse hat ergeben, dass sich das Parkhaus in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Eine Sanierung wäre mit erheblichen Kosten und hohem Aufwand verbunden.

Anstelle der bestehenden Parkpalette soll ein Ersatzneubau errichtet werden, welcher eine höhere Stellplatzanzahl ermöglicht, indem es durch weitere Obergeschos-

se und ein Untergeschoss erweitert wird. Dadurch werden Parkplätze für die aktuellen und hinzukommenden Nutzungen des zentralen Innenstadtbereichs geschaffen.

Durch das Vorhaben kann das Parkraumangebot zentrumsnah erhalten und erhöht werden. Andere Flächen können für künftige städtebauliche Entwicklungsplanungen erhalten bleiben. Auch aus Sicht der Umwelt bestehen weitere Vorteile, eine bereits versiegelte und damit verunreinigte Fläche wird wieder nutzbar gemacht und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB erzielt.

Wesentlicher Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 ist die Änderung der bebaubaren Fläche und zulässigen Gebäudehöhe. Anstatt der vorgegebenen Bauweise in Verbindung mit der angegebenen Vollgeschossanzahl wird die Bebauung durch eine maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit einer Baugrenze festgelegt.

1.2 Verfahren

Nach § 13a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Demnach muss es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln, dessen zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 20.000m² festgelegt wird.

Das betroffene Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 liegt zentral im Stadtgebiet, nordöstlich der Krahnwiete und südlich des Berliner Rings 41-43 und umfasst das Parkhaus Lübecker Straße. Die zulässige Grundflächenzahl wird durch die in der Planzeichnung (TEIL A) eingezeichneten Baugrenzen festgelegt und beträgt ca. 1.950 m². Damit ist der nach § 13a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschriebene Tatbestand der Grundfläche von weniger als 20.000 m² eingehalten. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das angestrebte Vorhaben ist die Errichtung eines Parkhauses unter 5 000m². Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG Anlage 1 und/oder LUVPG Anlage 1. Um schwerwiegende Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu vermeiden wurde ein Naturschutzfachbeitrag in Auftrag gegeben.

Weiter ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz1 BImSCHG zu beachten sind.

Gemäß den offiziellen FFH- und Vogelschutzgebiet-Karten sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter anzunehmen. Bei dem geplanten Vorhaben besteht keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt damit die Tatbestandsmerkmale gem. § 13a Abs.1 und Abs.4 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte eine so genannte „Anpassungspflicht“ der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan Planungsraum I (Fassung 1998) ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen:

Bad Oldesloe wird im LEP-VO (s.h. Abb.1) als ein Mittelzentrum im Ordnungsraum eingeordnet. In ihren Funktionen als Mittelzentrum sowie als Kreisstadt des Kreises Stormarn nimmt die Stadt Bad Oldesloe eine bedeutende Stellung bei der Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs ein. Entsprechend der Ziele des Regionalplanes ist Bad Oldesloe als äußerer Siedlungsachschwerpunkt im Ordnungsraum weiterzuentwickeln.

Auch in Hinblick des zentralörtlichen Systems des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft (s.h. Abb. 2). Der Bereich des Plangebiets befindet sich im Regionalplan innerhalb des Siedlungsraums und grenzt unmittelbar an die regionalen Straßenverbindung B 75 (Berliner Ring).

Die Neuaufstellung des Regionalplans, welcher sich im Beteiligungsverfahren befindet, wird, sofern dieser während der Aufstellung fertiggestellt wird, berücksichtigt.

Mittelzentren sollen ihre Wachstumschancen weiterentwickeln und dabei auf ökologische und ressourcenschonende Belangen achten. U.a. durch einen sparsamen Umgang mit Fläche, indem Innenentwicklungspotential aktiviert wird (vgl. Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 S. 24ff). Den Zielen der Raumordnung wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

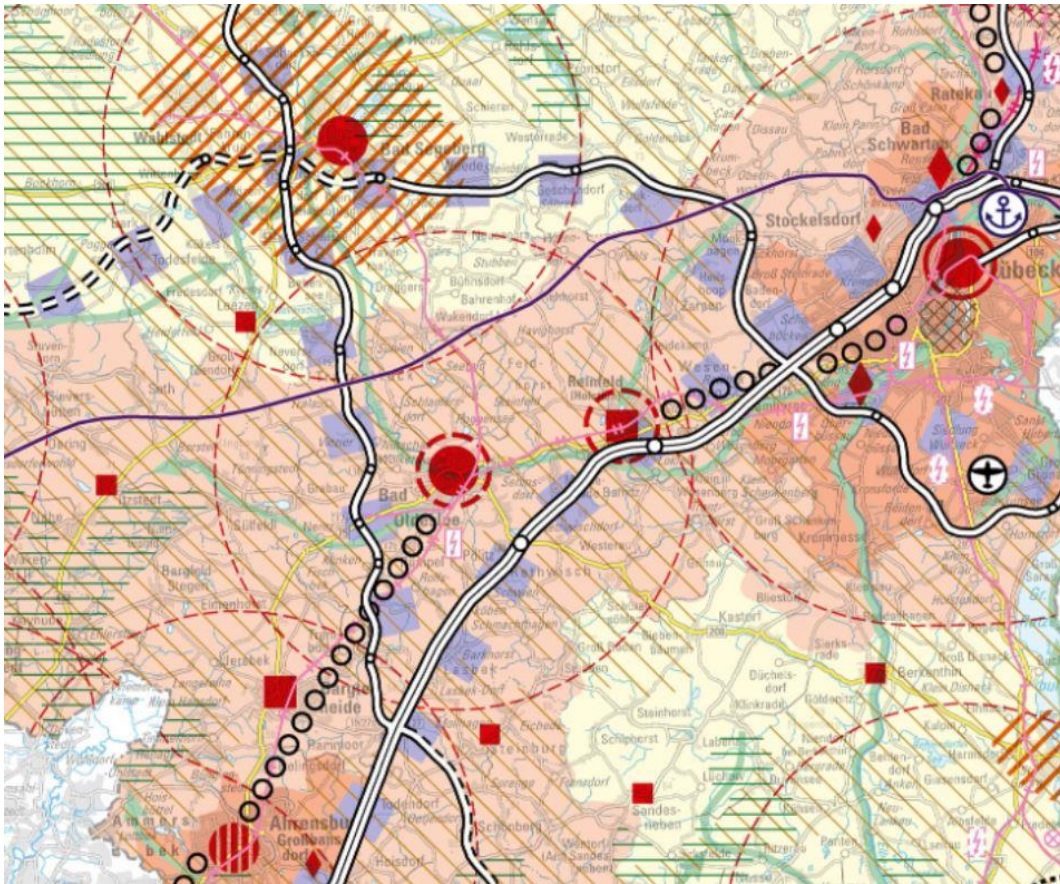


Abbildung 1 Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (ohne Maßstab)

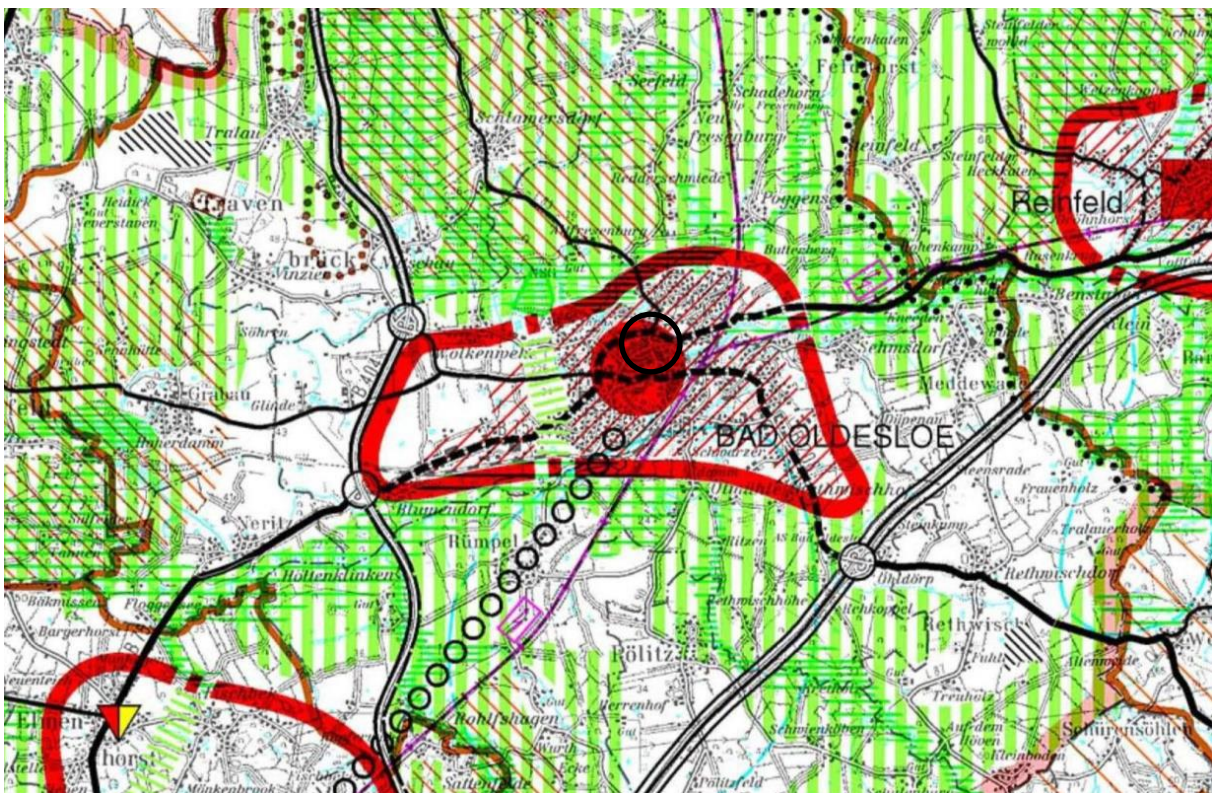


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

2.2 Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich im Landschaftsrahmenplan (LRP 2020) im Planungsraum III. Es ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst keine Merkmale aufweist.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

Die Inhalte des 1998 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Entwicklungszielen des Landschaftsplans grundsätzlich nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB muss ein Bebauungsplan aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplans (FNP) entwickelt werden, welcher die langfristigen Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet aufzeigt.

Es ist zu erkennen, dass die geplanten Nutzung (Parkhaus) der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entspricht.

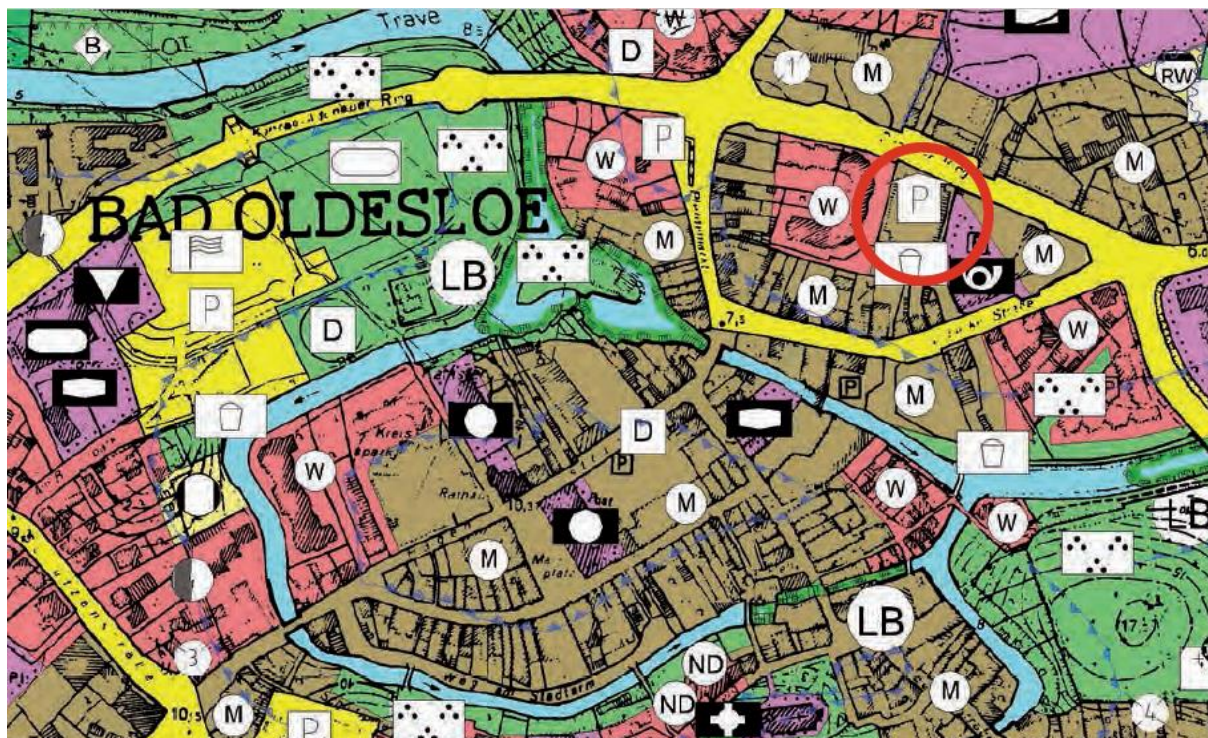


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roteschwarzer Kreis)

2.4 Landschaftsplan

Die Inhalte des 1998 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006 berücksichtigt. Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Mischgebiet dargestellt, die Parkpalette ist gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes grundsätzlich überein.

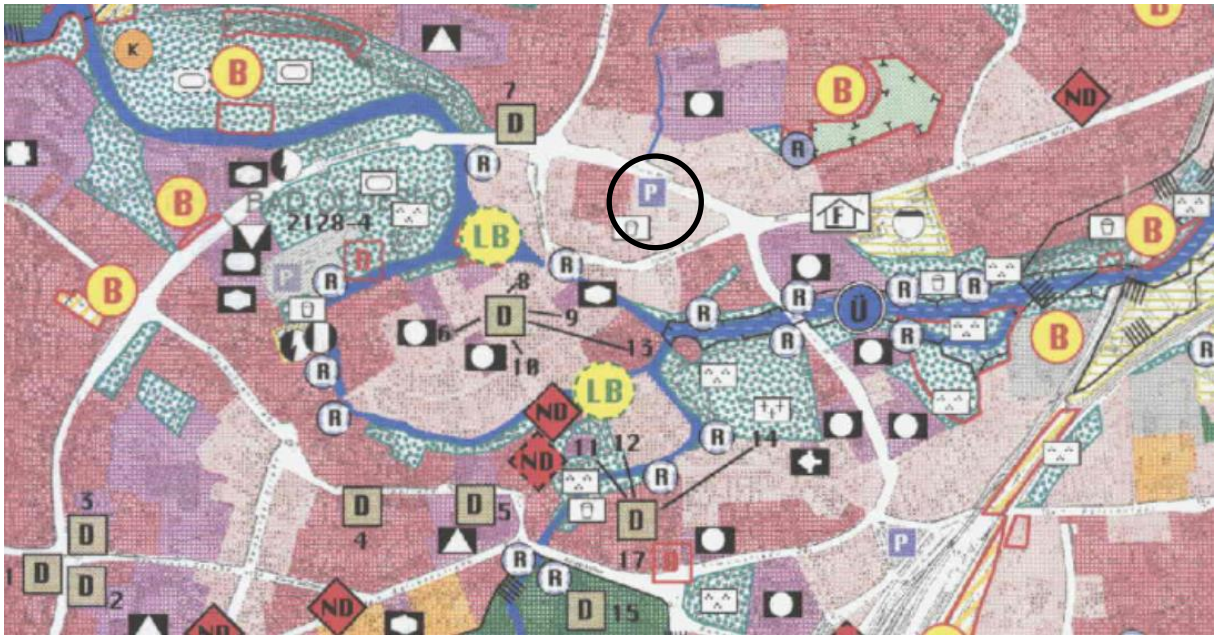


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

2.5 Leitlinien und Konzepte

ISEK 2040

Das ISEKS für die Gesamtstadt, welches sich gerade im Beschluss befindet, wird, sofern, dieses während der Aufstellung fertiggestellt wird, berücksichtigt.

Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe/ Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 Klimaleitsätze beschlossen. Diese Klimaleitsätze sind zu berücksichtigen.

Das Klimaschutzkonzept wird als Vorreiterkonzept derzeit erarbeitet. Dieses wird, sofern es während der Aufstellung fertiggestellt wird, berücksichtigt.

Als Plangrundlage dient die digitale Flurkarte, © LVer-Geo S-H 2024 (bereitgestellt am 22.08.2024).

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städteräumliche Einbindung

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn, in der Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich ca. 50 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg und 30 km südwestlich der Hansestadt Lübeck. Das Stadtge-

biet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 25.100 Einwohner.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet, nordöstlich der Krahtwiete und südlich des Berliner Rings 41-43 und umfasst das Parkhaus Lübecker Straße. Es wird im Norden über den Berliner Ring und im Süden über die Lübecker Straße erschlossen. Das Umfeld ist durch seine zentrale, innenstadtnahe Lage geprägt. Es zeichnet sich durch eine Mischung von Gewerbe und Wohnen aus. Besonders das südwestlich anliegende Einkaufszentrum ist prägend.



Abbildung 6 Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geodatenportal Stormarn, Topografische Karte 50; GeoBasis-DE/ © LVerGeo SH 2020)

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änd. der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 0,25 ha (2.460 m²).

Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 68/26,
- im Osten durch das Flurstück 41/23,
- im Süden durch die Flurstücke 164, 41/21 und 62/4
- im Westen durch das Flurstück 41/16 und 62/3.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änd. kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

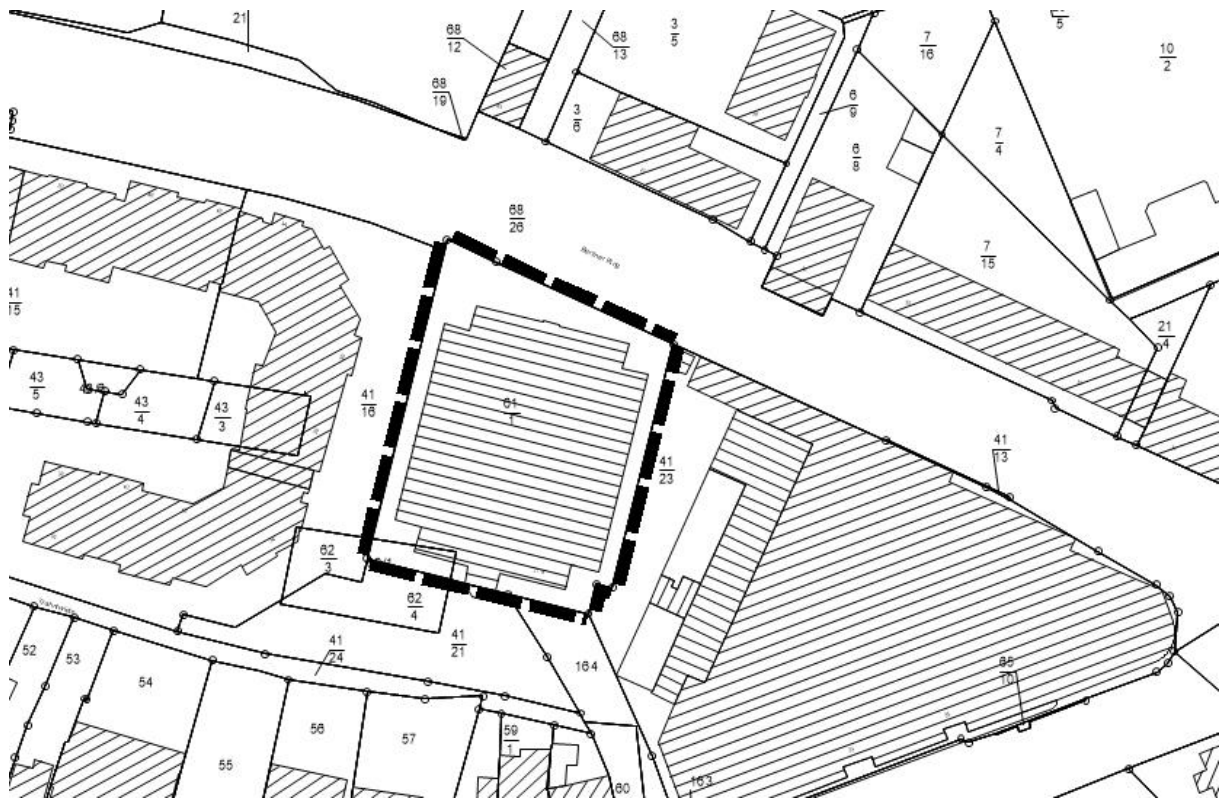


Abbildung 7 Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änd. (ohne Maßstab)

3.3 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit das Bestandsgebäude der Parkpalette. Westlich grenzt der Geltungsbereich an ein Wohngebiet, im Süden an einen Spielplatz mit dahinterliegendem Mischgebiet. Im Osten wird er durch das Nahversorgungszentrum abgegrenzt, im Norden durch den Berliner Ring und das dahinter liegende Mischgebiet.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen (Flur 13, Flurstück 61/1 und 62/1) befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe. Sie haben zusammengenommen eine Größe von 2.460 m². Die Planungskosten trägt die Stadt. Die Flächen sind bereits erschlossen.

3.5 Verkehr

Die Hansestadt Lübeck wird innerhalb von ca. 35 Fahrminuten in östliche Richtung über das Oldesloer Stadtgebiet, die B 208 und über die Autobahn A 1 nach Lübeck erreicht. Die Hansestadt Hamburg wird im Süden über die A 21, die B 208 und die Autobahn A 1 innerhalb von ca. 45 Fahrminuten erreicht. Eine Erreichbarkeit der Innenstadt Bad Oldesloe ist innerhalb von ca. einer Fahrtminute, ca. sieben Minuten zu Fuß, über die Lübecker Straße gewährleistet. Die Bushaltestelle Lübecker Straße ist innerhalb drei Minuten zu Fuß erreichbar. Sie wird von 11 verschiedenen Bussen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angefahren.

3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Breitband der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch das Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass ein Neubau ebenfalls angeschlossen werden kann.

3.7 Natur, Landschaft und Klima

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Aufgrund der angestrebten und festzusetzenden Nutzungsart besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Um das Bestehen von jenen sowie weiteren zwingende Vollzugshindernissen zu überprüfen wurde ein Naturschutzfachbeitrag angefordert. Er ist Teil als Anlage beigelegt. Folgend werden die Ergebnisse des Beitrags aufgeführt.

3.7.1 Biotopsituation und biotische Schutzgüter im Geltungsbereich, Flora

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit das Bestandsgebäude der Parkpalette, Westlich grenzt der Geltungsbereich an ein Wohngebiet, im Süden an einen Spielplatz mit dahinterliegendem Mischgebiet. Im Osten wird er durch das Nahversorgungszentrum abgegrenzt, im Norden durch den Berliner Ring und das dahinter liegende Mischgebiet. Das Plangebiet ist allseitig durch Bäume und niedrigwüchsiges

urbanes Siedlungsgebüsch eingegrünt. In Teilen besitzt die Palette Fassadenbegrü-
nung in Form von Kletterpflanzen.

In der Bestandssituation weist das Plangebiet einen sehr hohen Versiegelungsanteil
von ca. 91% auf, wodurch es als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hinsichtlich sei-
ner Habitatsfunktion stark eingeschränkt ist.

Das Plangebiet ist durch einen heimischen Baumbestand mit insgesamt 26 Bäumen
umsäumt. Der Baumbestand geht auf eine Pflanzfestsetzung der 1. Änderung des B-
Plans Nr. 52 zurück.

Die Bäume wurden händig eingemessen und liegen im Bereich von ca. 30 cm bis
maximal 145 cm Stammumfang. Der Großteil der Bäume (21 von 26) liegt jedoch in
einem Bereich von unter 100 cm Stammumfang. Die Baumschutzsatzung der Stadt
Oldesloe stellt gemäß § 2 alle Bäume auf Flächen öffentlicher Eigentümer unter
Schutz, die als Laubbaum 80 cm oder als Nadelbaum 100 cm erreichen bzw. über-
schreiten. Diese Bäume gelten damit als gemäß § 29 BNatSchG geschützte Land-
schaftsbestandteile.

Ein Schutzstatus entsprechend § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe
von 2015 ist für 10 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches zu konstatieren.

Diese sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet und in Abbildung 8 Baumbestand im
Geltungsbereich, ohne Maßstab mit ihrem ungefähren Standort dargestellt:

Tabelle 1: Baumbestand im B-Plan Nr. 52, 3. Änd.

Nr.	Art	StU in cm	Schutz	Anmerkungen
1	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	120	§ 2	schlechte Vitalität (Krone)
2	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	31	-	
3	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	~100	§ 2	schlechte Vitalität (Krone) + Efeu
4	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	44	-	
5	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	91	§ 2	schlechte Vitalität (Krone)
6	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	~30	-	zweistämmig
7	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	~30	-	zweistämmig
8	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	20	-	mehrstämmig
9	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	145	§ 2	teilweise Mehltau und Blattbräune
10	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	35	-	zweistämmig
11	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	89	§ 2	U-Zwiesel (stabil)
12	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	51	-	schlechte Vitalität (Krone)
13	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	61	-	sehr nah am Bestandsparkhaus
14	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	80	§ 2	wächst konkurrierend zu 15
15	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	39	-	wächst konkurrierend zu 14
16	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	69	-	
17	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	108	§ 2	
18	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	103	§ 2	schlechte Vitalität (Krone)
19	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	44	-	schlechte Vitalität (Krone)
20	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	82	§ 2	
21	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	50	-	sehr nah am Bestandsparkhaus
22	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	80	§ 2	

23	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	65	-	
24	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	74	-	
25	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	67	-	
26	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	70	-	

Sämtliche Vogel-Kirschen im Plangebiet weisen eine bereits stark eingeschränkte Vitalität auf.

Wahrscheinlich durch Trockenstress bedingt, weisen die Kronen einen höheren Totholzanteil bzw. eine starke Schädigung auf. Die Eberesche/Vogelbeere Nr. 12 ist in gleicher Weise geschädigt. Die Bäume (1, 3, 5, 12, 19) sind mittel- bis langfristig abgängig. Vogel-Kirschen und Ebereschen, einschließlich gängiger Zuchtsorten, sind gemäß der Straßenbaumliste nicht als Stadt- bzw. Straßenbäume geeignet. Bei der Stiel-Eiche Nr. 9 wurde ein leichter bis mittelschwerer Befall mit Mehltau und Blattbräune sowie ebenfalls eine beginnende Schädigung und Auflichtung der Krone festgestellt. Weiterhin wachsen einige Bäume in Konkurrenz zueinander und die Krone fast jeden Baumes im Geltungsbereich überwächst das Parkdeck, sodass hier Schnittmaßnahmen notwendig werden und eine freie Kronenausbreitung gehemmt wird.



Abbildung 8: Baumbestand im Geltungsbereich, ohne Maßstab

Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende Bäume oder Baumgruppen gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 9 und § 21 Abs. 4 Nr. 3 LNatSchG wurden im Plangebiet nicht erfasst. Keiner der Bestandsbäume weist annähernd einen Stammumfang von 2 m auf. Eine für sich gesehen charakteristischere Gestalt und einen Stammumfang von knapp 150 cm weist lediglich die Stiel-Eiche Nr. 9 auf. Aufgrund ihrer Lage zwischen der Parkpalette und dem westlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt und direkt angrenzen-der Versiegelung kann der Baum jedoch keine maßgebliche Raumwirkung ausüben. An ihrem Standort zwischen der Bebauung und neben einer mehrstämmigen Eibe ragt die Stiel-Eiche nicht als Solitärbaum besonders landschaftsbestimmend und ortsbildprägend heraus. Die Eiche geht nicht auf die Anpflanzungen des B-Planes Nr. 52 zurück und stand vor Bau der Parkpalette sowie der östlichen angrenzenden Bebauung wahrscheinlich als Solitärbaum. Auf einem Luftbild aus den 70ern konnte die Eiche verortet werden. Der zu diesem Zeitpunkt noch mindestens 45 Jahre jüngere Baum konnte noch keine raumgreifende Wirkung entfalten, die als maßgeblich ortsbild- und landschaftsbildprägend einzustufen gewesen wäre. Das damals bestehende Entwicklungspotenzial zu einem ortsbildprägenden Einzelbaum wurde durch die erfolgte Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Baumes erheblich gemindert. Der langfristige Erhalt des Baumes ist durch seine nachlassende Vitalität jedoch auch nicht sichergestellt.

Der Baumbestand ist überwiegend in niedrigwüchsige Gebüsche eingebettet, die vor allem aus nichtheimischen Arten zusammengesetzt sind, u.a. mit Immergrüne Kriech-Heckenkirsche (*Lonicera pileata*) und Gewöhnlicher Mahonie (*Mahonia aquifolium*). Partiiell setzen sich auch heimische Gewächse wie Efeu (*Hedera helix*) oder Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) als Schössling durch. Vereinzelt wachsen zwischen den Gehölzen oder auf lückigeren Flächen Ruderalpflanzen in geringerer Deckung im Vergleich zu den Gehölzen.

Die bestehende Parkpalette ist mit Rankgerüsten versehen. Nur einige dieser Rankhilfen sind im Bestand, dann aber flächig, mit Kletterpflanzen bewachsen. Es wurde lediglich der Schlingenknöterich (*Fallopia baldschuanica*) festgestellt. Efeu greift im Plangebiet vor allem auf einige Bäume zu.

Die zuvor beschriebene Vegetationszusammensetzung äußert sich gemäß Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Stand August 2024) in folgende vier Biotoptypen, zzgl. einer Baumreihe im westlichen Teil des Plangebietes:

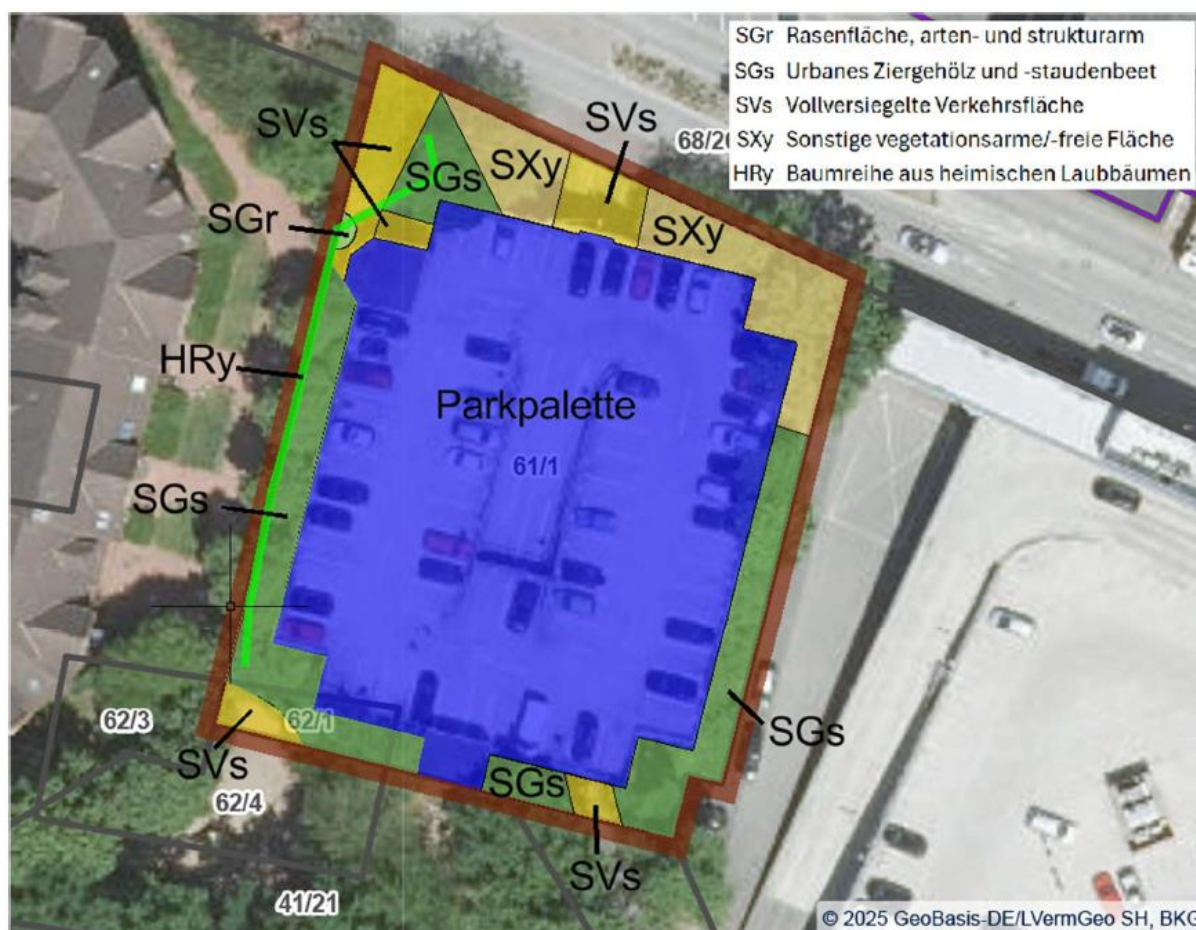


Abbildung 9: Biotoptypenplan, ohne Maßstab

Die unversiegelten Freiflächen im Plangebiet werden durch Biotoptypen geringer Wertigkeit geprägt, die floristische Artenarmut aufweisen und zudem überwiegend aus nichtheimischen Gehölzen zusammengesetzt sind. Dem Plangebiet ist damit hinsichtlich der Biodiversität im Bereich der Flora eine geringe Wertigkeit zu attestieren. Geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG gibt es im Geltungsbereich keine. Die im westlichen Teil des Plangebietes verortete Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy), die vor allem aus überwiegend gleichaltrigen Feld-Ahornen besteht, unterliegt weder nach LNatSchG noch nach Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe einem gesonderten Schutzstatus. Der weitere Baumbestand im Plangebiet lässt sich keiner Baumreihe zuordnen.

Auswirkungen:

Gegenüber dem B-Plan Nr. 52, 1. Änderung erfolgt eine geringfügige Ausdehnung der Baugrenzen im nördlichen und südlichen Bereich.

Die Bäume Nr. 1-7, 10 sowie 16-19 liegen ganz oder teilweise innerhalb der mit dem B-Plan 52, Nr. 3 festgesetzten Baugrenze. Ohne eine Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist für diese 12 Bäume von einer notwendigen Fällung auszugehen. Die Betroffenheit erstreckt sich dabei auf fünf gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe geschützte Einzelbäume (Nr. 1, 3, 5, 17 und 18). Aufgrund ihrer schlechten Vitalität sind die Vogel-Kirschen Nr. 1, 3, 5 und 18 mit-

tel- bis langfristig ohnehin abgängig. Diese Bäume fallen daher unter § 5 Abs. 1 und 2a der Baumschutzsatzung, da ein Erhalt der Bäume trotz pflegerischer Maßnahmen nicht gesichert wäre und durch Totholz aus den geschädigten Kronen Risiken für Personen und Sachen entstehen können.

Die zunehmende Kronenlichtung und das Eindringen des Efeus in den Kronenbereich ist auch in Abbildung 10 Efeubewuchs an den Vogelkirschen Nr. 1 und 3, zu sehen. Dies gilt nicht für die Stiel- Eiche Nr. 17. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung. Bei Fällung ist der Baum mit einem Ersatzbaum auszugleichen.



Abbildung 10: Efeubewuchs an den Vogelkirschen Nr. 1 und 3

Die restlichen Bäume liegen nicht innerhalb der Baugrenze. Eine geringe Schädigung ist jedoch bereits für fast alle Bäume, durch für die Umsetzung der Planung notwendige Schnittmaßnahmen, zu erwarten. Dies ist dem Wuchs der Kronen auf das bestehende Parkdeck bzw. in das geplante Baufeld hinein geschuldet. Da bei Fortführung der Bestandsnutzung seitliche Schnittmaßnahmen ohnehin notwendig werden, ist dieser Eingriff in den Baumbestand bei Umsetzung der Planung jedoch nicht als erheblich zu werten.

Die Bäumen Nr. 13 und 21 wachsen unmittelbar an der Parkpalette. Bei Umsetzung der Planung ist eine notwendige Fällung zu erwarten. Beide Bäume sind nicht ge-

schützt und durch ihre Lage in ihrer künftigen Entwicklung ohnehin stark eingeschränkt.

Für die weiteren Bäume ist ebenfalls zu prüfen, ob es im Wurzelbereich bau- und anlagenbedingt ebenfalls zu erheblichen Schädigungen kommen kann, die zu einer Fällung führen. In der Bestandssituation liegt das unterste Parkdeck geringfügig unter Geländeneiveau gegenüber dem Bezugspunkt der B75 nördlich des Parkhauses. Das Betonfundament weist nach vorliegenden Bestandszeichnungen lediglich eine Mächtigkeit von ca. 80-100 cm auf. Eine Wurzelsperre wurde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verbaut. Ohne Wurzelsperre und Kenntnis des genauen Wurzelwachstums der Bäume ist ein erfolgtes Unterwachsen der bestehenden Parkpalette nicht sicher auszuschließen. In diesem Fall können baubedingt und auch anlagenbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Baumbestandes erfolgt sein.

Anlagenbedingt ergäbe sich eine erhebliche Beeinträchtigung vor allem dann, wenn das neue Parkhaus mit einem Untergeschoss und einem Fundament errichtet wird, welches noch weiter in die Tiefe geht als das bestehende Fundament. Für die damit potenziell zusätzlich betroffenen Bäume 8-9, 11-12, 14-16 und 20, 22-26 ist ein Erhalt unter Umständen nicht zu gewährleisten. Damit erübrigt sich eine Erhaltungsfestsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, da der Erhalt nicht sicher gewährleistet werden kann. Bei der Baumreihe aus Feld-Ahorn (Bäume Nr. 20, 22-26) sowie der Stiel-Eiche (Baum Nr. 9) ist ein Erhalt gewünscht. Entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen (s.h. Seite 28, Tabelle 2).

Bei der Stiel-Eiche (Baum Nr. 9) kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches bereits durch die angrenzende Bebauung erfolgt ist, da sie bereits im Vorhinein bestand und somit keine wesentliche, zusätzliche Beeinträchtigung erfolgt. In einer Worst-Case-Betrachtung kann jedoch selbst unter Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden, dass die Feld-Ahorne und die Stiel-Eiche erhalten werden können. Sofern die Wurzelbereiche der vorgenannten Bäume erheblich beeinträchtigt werden, sodass eine Fällung notwendig wird, ergibt sich die Betroffenheit von fünf weiteren nach § 2 der Baumschutzsatzung geschützten Bäume.

Dies sind die Bäume Nr. 9, 11, 14, 20 und 22. Entsprechend ergäbe sich für diese Bäume ein zusätzlicher Bedarf von bis zu 5 Ersatzbäumen. Insgesamt müssen demnach maximal sechs Ersatzbäume gepflanzt werden. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen im B-Plan Nr. 52, 3. Änderung, sollen als Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Sowohl die östlich als auch die westlich der Baugrenzen gelegene Pflanzfläche weist eine Breite von ca. 3 m auf. Obgleich der geplante Neubau des Parkhauses, ggf. mit einem Untergeschoss oder einem mächtigen Fundament vermutlich nicht gut unterwurzelt werden kann, bestehen durch die Pflanzflächen selbst und im Bereich der angrenzenden Klinkerflächen Möglichkeiten zur Durchwurzelung für Bäume im Spektrum der II. Ordnung (Bäume mit mittelgroßer Krone).

Nach Umsetzung der Planung können die zu ersetzenden Bäume in den festgesetzten Pflanzstreifen oder anderweitig im Stadtgebiet auf geeigneten Flächen gepflanzt und kompensiert werden.

Die etwas jüngere Stiel-Eiche (Baum Nr. 16) steht in hinreichendem Abstand zum Parkhaus, sodass gute Erhaltungsmöglichkeiten bestehen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist keine Ausgleichspflanzung zu leisten.

Weiterhin werden durch Umsetzung der Planung geringwertige Biotope (SGs und SGy) gegenüber der Vornutzung zusätzlich beansprucht und beseitigt.

Insgesamt erfolgt durch Umsetzung der Planung, auch bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora durch den umfassenden Eingriff in den Baumbestand des Plangebietes.

Mit Umsetzung der Planung sind überwiegend Bäume jüngeren Alters betroffen. Partiiell relativiert den Eingriff, dass Bäume mit schlechter bzw. abnehmender Vitalität oder mit schlechten Standortbedingungen (unmittelbar an der Parkpalette) betroffen sind, für die langfristig auch bei Nichtdurchführung der Planung kein Erhalt gewährleistet werden kann. Durch Fassadenbegrünung und gezielte Nachpflanzung von Gehölzen können die funktionalen Auswirkungen auf das Schutzgut und der erhebliche Eingriff in den Baumbestand des Plangebietes problemlos kompensiert werden.

Das verfolgte Planungsziel, die Erhöhung der Stellplatzzahl im Innenbereich, auf bereits beanspruchter und vorgenutzter Fläche, zur Entlastung der bestehenden Infrastruktur und zum Auffangen des Stellplatzbedarfes hinzukommender Nutzungen in der Innenstadt, stellt einen überwiegenden Grund des öffentlichen Interesses dar, den Verlust einiger geschützter Bäume, die kompensiert werden können, zuzulassen.

3.7.2 Schutzgüter Tiere, biologische Vielfalt

Durch den in der Bestandssituation hohen Versiegelungsgrad bietet lediglich der Baumbestand für die Artengruppen der Insekten, Spinnen und Vögel und Fledermäuse Habitatpotenzial im Plangebiet. Bei der Ortsbegehung Anfang Juli wurde lediglich der Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) im Plangebiet bzw. Planungsumfeld verhöört. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet Brutpotenziale für einige weitere häufige und sehr störungstolerante Arten, etwa der Amsel (*Turdus merula*) und der Ringeltaube (*Columba palumbus*) bestehen. Ein aktives Brutgeschehen konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden. An der Parkpalette wurde ebenfalls kein Brutgeschehen klassischer und zu erwartender Gebäude- und Nischenbrüter wie Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz oder Haussperling festgestellt.

An der nordwestlichen Ecke des Unterdecks der Parkpalette wurde ein verwaistes Nest ohne aktuelle Nutzung festgestellt. Aufgrund seines desolaten Zustandes ist davon auszugehen, dass der Brutplatz bereits mehrere Jahre nicht mehr genutzt und aufgegeben wurde. Innerhalb der gesamten Parkpalette wurden keine weiteren Nester oder Spuren, die auf solche hindeuten, gefunden. Insgesamt ist damit die Parkpalette und das weitere Plangebiet aus avifaunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Im überwiegend jungen Baumbestand des Plangebietes wurden keine Nischen und Höhlungen mit zwingendem Habitatpotenzial für Baumhöhlen bebrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere festgestellt. Die Bäume mit etwas höherem Stammdurchmesser zeigen durchweg eine mäßige bis gute Überwallung von Astschnitten und anderweitigen Verletzungen und keine markanten Faul- oder beginnenden Aushöhlungsprozesse. Jedoch können, auch im Zusammenhang mit dichter Efeuumsrankung einiger Bäume (Nr. 1 und 3), von Fledermäusen genutzte Tagesverstecke nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Der Innenbereich der Parkpalette weist trotz seiner offenen Fassadengestaltung Fledermausquartierspotenziale auf. Im gesamten Baukörper sind Dehnungsfugen verschiedener Ausprägung zu finden. Ohne eine Schwarmkontrolle kann hier das Vorhandensein einer Nutzung prädestinierter Arten wie der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Das Plangebiet weist für einige Artengruppen einige Lebensraumpotenziale auf, ist jedoch insgesamt aufgrund des in der Bestandssituation bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Zusammenhang mit einer höheren Deckung nichtheimischer Gehölze aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und damit ebenfalls für den Teilaspekt des Schutzgutes der Biodiversität. Hervorzuheben ist der heimische Baumbestand, der als Eingrünung der Parkpalette dient sowie, nach derzeitigem Kenntnisstand, das Potenzial der Parkpalette für Fledermäuse.

Durch die zur Umsetzung der Planung notwendigen Baumfällungen und Gehölzbehebungen sind potenziell Brutreviere synanthroper bzw. häufiger und störungstoleranter Vogelarten betroffen. Dies trifft auch auf Tagesverstecke von in Siedlungsnähe vorkommenden Fledermausarten zu.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch Abriss der bestehenden Parkpalette keine gebäudebrütenden Vogelarten betroffen. Zusätzlich kann ohne eine Fledermauschwarmkontrolle für die Parkpalette aufgrund der Vielzahl von Dehnungsfugen eine weitere Betroffenheit von Fledermausquartieren im derzeitigen Kenntnisstand nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Um erhebliche Auswirkungen bzw. eine Betroffenheit des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Insgesamt sind die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das

Schutzgut Fauna als gering zu bewerten, da nur eine geringfügig eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf geringwertigen Habitatflächen vorbereitet wird. Um jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes der Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel auszuschließen zu können, werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig (Vgl. Tabelle 2). Die durch die Planung mögliche Anhebung der Gebäudehöhe auf 12 m zum Bezugspunkt B75 ist nicht als erhebliches Kollisionsrisiko für Vogelarten zu bewerten, da entsprechend dem Planungsziel nicht davon auszugehen ist, dass ein Gebäude mit hohem Glasflächenanteil gebaut wird.

3.7.3 Abiotische Schutzgüter – Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keine klimasensitiven Böden. Gemäß Bodenübersichtskarte ist der Boden durch Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol geprägt. In der Bestandssituation besteht eine Versiegelung in Höhe von ca. 91 %. Die Filter-, Speicher und Transformationsfunktion des Bodens ist damit stark eingeschränkt. Das Plangebiet trägt damit nur sehr stark eingeschränkt zum Wasserrückhalt sowie zur Grundwasserneubildungsrate bei. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Bestand ist den Schutzgütern Boden/ Fläche und Wasser eine nur geringe Funktionsbewertung zu konstatieren. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Der Grundwasserkörper ist nicht als gefährdet gekennzeichnet.

Bad Oldesloe befindet sich in einer gemäßigt warmen und niederschlagsreichen Klimaregion. Die Lufthygiene ist durch die derzeitige Nutzung als Parkfläche sowie den angrenzenden Berliner Ring / die B75 in höherer Intensität vorbelastet.

Das Ortsbild (Landschaftsbild) ist durch verdichtete Bebauung und Verkehrsachsen urban geprägt. Die zweigeschossige Parkpalette fügt sich in das vorherrschende Ortsbild gut ein. Die umliegende Bebauung weist eine heterogene Struktur von Gebäuden auf, die z.T. unter und auch über der Gebäudehöhe der Parkpalette liegt. Die Mischung aus Beton- und Ziegelfassadengestaltung nimmt die Gestaltung der umliegenden Bebauung auf. Die Parkpalette wird im Bestand allseitig durch Gehölze und z.T. durch Fassadenbegrünung eingefasst, was die Landschafts-/Ortsbildverträglichkeit fördert.

Auswirkungen:

Sowohl in der überplanten 1. Änderung des B-Planes 52 als auch in der 3. Änderung wird keine GRZ festgesetzt. Daher kann bezüglich des Schutzgutes Fläche nicht sicher angenommen werden, dass mit Umsetzung der Planung dieses Angebotsbauungsplanes, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt, obwohl mit der 3. Änderung das Baufeld ausgedehnt wird. § 17 BauNVO sieht für Kerngebiete jedoch einen Orientierungswert von einer GRZ bis zu 1,0 vor, sodass sowohl in der Bestandssituation als auch nach Umsetzung der Planung eine größere Versiegelung, abzüglich der Pflanzflächen, zulässig wäre.

Die durch Ausweitung der Baugrenzen zu erwartende, kleinflächige zusätzliche Versiegelung im Plangebiet wird jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser verursachen, da auch im Bestand nur eine geringe Funktionsbewertung der Schutzgüter vorlag.

Da keine andere Nutzung vorbereitet wird, ergibt sich keine wesentliche Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft.

Bezüglich des Ortsbildes (Landschaftsbildes) lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut prognostizieren. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe im Geltungsbereich ist mit Umsetzung der Planung möglich, jedoch fügt diese sich noch in den Bestand des Umfeldes ein. Durch die im östlichen und westlichen Randbereich festgesetzten Pflanzflächen, die als Örtliche Bauvorschrift vorgegebene Dachbegrünung sowie die Verbote zu glänzenden Baumaterialien sind hinreichend Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

3.7.4 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen keine schutzbedürftigen Nutzungen, die hinsichtlich auftretender Emissionen relevant sind. Die in der Bestandssituation bestehende Nutzung trägt zum am Standort vorherrschenden Emissionsgefüge bei, ordnet sich jedoch in den bestehenden Kontext des verdichteten Siedlungsbereiches ein.

Für das Plangebiet ist im Umweltportal SH kein Gefahrenbereich für außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse gekennzeichnet.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Mensch lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung identifizieren. Schutzbedürftige Nutzungen sind weder direkt noch indirekt betroffen.

3.7.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 52, 3. Änderung ist im städtisch geprägten Siedlungsbereich verortet und folglich nicht Teil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes und umliegend bestehen keine Flächen des Vertragsnaturschutzes sowie Eigentumsflächen der Stiftung Naturschutz oder Kompensationsflächen oder Ökokonten.

Das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. FFH-Gebiet 2127-391 Trave-tal liegt knapp über 100 m südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet mit zwischenliegenden und in Betrachtung der Planungsabsicht des B-Plans Nr. 52, 3. Änderung, dem Abriss und dem Neubau eines Parkhauses, sind keine potenziellen Wirkfaktoren und Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Pla-

nung zu identifizieren. Für vorliegenden Fachbeitrag ist das Schutzgebiet nicht weiter betrachtungsrelevant.

Auswirkungen:

Nationale und Europäische Schutzgebiete bzw. weitere Objekte des Naturschutzrechtes sind durch Umsetzung der Planung nicht betroffen.

3.7.6 *Vorschlag naturschutzrechtlich notwendiger sowie freiwilliger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei Baumfällung, Gehölzbeseitigung und erheblichen Schnittmaßnahmen sowie Abriss der bestehenden Parkpalette wird eine Bauzeitenregelung notwendig, die die genannte Tätigkeit im Zeitraum vom 1. März bis 30. November eines jeden Jahres ausschließt.

Vor Abriss der Parkpalette ist nachzuweisen, dass keine Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Die Quartiersuche, mit Ein- und Ausflugskontrolle sowie Schwarmsuche, ist in den Monaten Juli bis einschließlich September durchzuführen.

Zum Ausgleich für den Verlust der Stiel-Eiche Nr. 17 ist in den festgesetzten Pflanzstreifen oder an einem geeigneten Standort im Stadtgebiet ein standortgerechter und heimischer Baum anzupflanzen. Die hierfür ausgewählte Baumart muss stadtklimafest und trockenheits- sowie frostresistent sein. Fünf weitere Bäume sind für die aufgrund von möglicher Schädigungen im Wurzelbereich entfallenen Bäume (Nr. 9, 11, 14, 20, 22) in den festgesetzten Pflanzstreifen anzupflanzen oder an geeignetem Standort im Stadtgebiet zu pflanzen. Für die geschützten Bäume Nr. 9, 20 und 22 wird ein Erhalt angestrebt, kann jedoch selbst mit Vermeidungsmaßnahmen nicht gewährleistet werden. Es wird empfohlen, die Pflanzflächen zusätzlich mit geeigneten standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten aufzupflanzen. Sofern in den Pflanzflächen keine Bäume gepflanzt werden, wird die Pflanzung von großen Sträuchern zur Eingrünung empfohlen.

Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, um den Baumbestand außerhalb der Baugrenzen vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, für die ein Erhalt angestrebt wird (Bäume Nr. 9, 16, 20, 22-26). Es sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 vorzusehen. Dazu sind die Bäume im Plangebiet mit einem Stammschutz zu versehen. Es ist ein geeigneter Wurzelschutzraum in Abhängigkeit des vorgefundenen Wurzeltellers einzurichten und ein Wurzelschutz (Wurzelschutzvorhang) zu installieren. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches ist der Erhalt der Bäume gutachterlich zu prüfen.

Weiterhin wird zur Ortseingrünung und zur Förderung der Biodiversität nach Umsetzung der Planung eine Fassadenbegrünung auf mindestens 40 % der Fassadenflä-

che empfohlen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in nachfolgender Übersichtstabelle dargestellt, optionale Maßnahmen sind grün hinterlegt.

Tabelle 2: Maßnahmenübersicht

Bezeichnung	Maßnahme
VM1	Die Baumfällung, Gehölzbeseitigung, erhebliche Schnittmaßnahmen und Gebäudeabriss sind im Plangebiet ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. November eines jeden Jahres zulässig.
VM2	Vor Gebäudeabriss ist eine Kontrolle auf genutzte Fledermausquartiere durchzuführen. Die Erfassung hat mit Ein- und Ausflugskontrolle und Schwarmsuche in den Monaten Juli bis September zu erfolgen.
VM3	In den festgesetzten Pflanzflächen oder an geeignetem Standort im Stadtgebiet sind 6 Ersatzbäume in der Qualität mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Arten auszuwählen. Die Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist zu sichern.
VM4	Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, die den Schutz der Bäume entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 sicherstellt, für die gemäß Planungsabsicht ein Erhalten angestrebt wird. Die Bäume sind mit einem Stammschutz zu versehen. Es ist ein geeigneter Wurzelschutzraum in Abhängigkeit des vorgefundenen Wurzeltellers einzurichten und ein Wurzelschutz (Wurzelschutzvorhang) zu installieren. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches ist der Erhalt der Bäume gutachterlich zu prüfen.
VM5	In den festgesetzten Pflanzflächen sind in den Lücken heimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten zu pflanzen und die gängigen Vorgaben zur Pflege zu beachten.
VM5	Der Neubau ist zu mindestens 40 % der Fassadenfläche mit Fassadenbegrünung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten herzustellen.

3.8 Immissionen

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. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Geruch

Auf das Plangebiet wirken sich keinerlei Geruchsmissionen aus.

4. PLANUNG

4.1 Bebauungskonzept

Wie unter 1.1 bereits dargelegt, beabsichtigt die Stadt Bad Oldesloe mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.52 die Nachverdichtung der Stellplatzsituation und damit deren Anpassung an zukünftige Entwicklungen. Dadurch soll dem Entstehen von Parkplatzdruck vorgebeugt und bestehender Parkplatzdruck reduziert werden.

Mit der Anpassung der Baugrenze und der Festlegung einer Obergrenze in Verbindung mit der Aufhebung der GRZ wird eine Baubeschränkung gewählt, die eine möglichst hohe Nachverdichtung ermöglicht. Zusätzlich kann das Parkhaus gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) in der Höhe angepasst werden, anstatt unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.

4.2 Erschließungskonzept

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umlegungen 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.

Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen sind an das bestehende Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH anzuschließen. Das Plangebiet ist im Bereich des Bestandsgebäudes bereits an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Für ein geplantes Gebäude können neue Anschlüsse verlegt werden.

Beseitigung des Schmutzwassers

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

Das Planungsgebiet kann in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden, in welche das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Regenwasserbeseitigung

Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erfor-

derlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann grundsätzlich an den Regenwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden.

Auf einen A-RW 1 Nachweis kann verzichtet werden. Gem. der wasserrechtlichen Anforderung zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1, gilt die wasserrechtliche Anforderung für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren. Beides ist hier nicht gegeben.

Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH 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 durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH 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.

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.

Gasversorgung/Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und Fernwärme wird in Bad Oldesloe durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen.

Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen und ist im Zuge der Bebauung mit diesen abzustimmen.

Telekommunikation

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und 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.

Klimaschutz

Es gelten die Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe.

Brandschutz

Die erforderliche Löschwassermenge für die Grundversorgung von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden muss gewährleistet werden können.

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 dem Grundstück zu sammeln.

Die Anlieger haben dafür Sorge zu tragen, ihre Mülltonnen der Müllabfuhr auf den dafür vorgesehenen Sammelplätzen zugänglich zu machen.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das betroffene Gebiet wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die Festlegung als Kerngebiet lässt verschiedene Nutzungen in verträglicher Form zu. Auf diese Weise kann auf sich wandelnde städtebauliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Anforderungen langfristig reagiert werden, ohne dass eine grundlegende Neuordnung der Gebietsnutzung erforderlich ist.

In Verbindung mit dem Kerngebiet an der Lübecker Str./Pferdemarkt ist zusätzlich eine entsprechende Nutzungsmischung gegeben.

Die, im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO als nicht zulässig erklärt. Oftmals weisen entsprechende Nutzungen durch eine Abklebung der Schaufenster oder anderen Sichthindernissen einen abweisenden Charakter auf und tragen nicht zu einer einladenden Aufenthaltsqualität bei. Damit würde dem Aufwertungsprozess der vorangegangenen B-Pläne (Nr.52 und Nr.52 3. Änderung) entgegengewirkt. Weiter wird das städtische Umfeld berücksichtigt. Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um Nutzungen die vorwiegend in den Nachtstunden genutzt werden, sodass Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen dem westlich liegenden Wohngebiet zu erwarten sind. Auch wird der Aufstellungsgrund berücksichtigt, vorrangig Flächen für Stellplätze zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Obergrenze von 12,0m über dem Bezugspunkt ersetzt die, in B-Plan Nr.52 1.Änderung festgelegte Anzahl zulässiger Vollgeschosse und GFZ. Dies ermöglicht eine maximale Ausnutzung des Flächenpotentials in die Höhe und somit eine möglichst hohe Stellplatznachverdichtung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich der Neubau städtebaulich einfügt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgelegte geschlossene Bauweise des B-Plans Nr.52 1.Änderung wird durch die, in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen ersetzt. Dies ermöglicht eine möglichst flächenschonende Nachverdichtung sowie Flexibilität bei der Gebäudeplatzierung. Die vorhandenen Grünflächen können dadurch größtenteils erhalten bleiben.

Es ist weiterhin auf die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen zu achten.

Verkehrsflächen

Zum Berliner Ring ist nur eine Zu- und Ausfahrt von maximal 10m Breite zulässig. Durch die Beschränkung wird ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche gewährleistet, gleichzeitig sichert sie einen vertretbaren Verkehrsfluss in und von dem Berliner Ring.

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Um eine Einfügung in das aktuelle Stadtbild zu erzielen und den Eingriff in die Landschaft zu minimieren sind Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes nur beschränkt zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Erhalt von innerstädtischen Grünflächen und zum Zweck der Klimaanpassung sind die bereits vorhandenen Grünflächen nach Beenden der Bauarbeiten möglichst wiederherzustellen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Ergänzend ist eine Fassadenbegrünung anzupflanzen. Das Anpflanzen neuer Bäume ist auf den entsprechenden Flächen nicht verpflichtend.

Die Stiftsgasse schneidet die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung. Sie dient als Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen der westlich liegenden Wohnbebauung, dem südlich gelegenen Spielplatz, dem Parkhaus sowie dem Fußweg an der B 75. Um den Erhalt der Wegeverbindung zu gewährleisten darf die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung entsprechend durchschnitten werden.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Schließung des Parkhauses auf der, der Wohnbebauung zugewandten Seite, dient dem Schutz der Wohnenden vor schädlichen und störenden Immissionen durch den Parkhausbetrieb.

Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen richten sich nach den Klimaleitlinien der Stadt und tragen zu dem Ausbau von erneuerbaren Energien im Rahmen der Begrenzung der Erderwärmung bei.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Gewährleistung eines geschlossenen Ortsbilds und der Vermeidung von nachbarlichen Konflikten. Mit gestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß für die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt, wodurch die notwendige Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien. Mit den Festsetzungen sollen Blendwirkungen vermieden werden.

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Gebäuden als extensive Gründächer mit einer Aufbauschichtung von mindesten 10cm auszubilden, sofern diese nicht als Parkfläche genutzt werden. Mit den Festsetzungen werden die Neubauten an die aktuellen Standards der Klimaanpassung angepasst. Gleichzeitig wird die maximale Stellplatznachverdichtung priorisiert.

6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

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

Die Auswirkungen auf den Verkehr, Natur, Landschaft und Klima sowie auf das Stadtbild sind als zu vernachlässigen anzusehen, da die 3. Änderung des B-Plan Nr. 52 keine gravierenden Änderungen der Nutzung und der Bebauung sowie der Freiraumgestaltung mit sich bringt.

6.2 Auswirkung auf die Bevölkerung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 wird eine Stellplatznachverdichtung ermöglicht. Die Nachverdichtung trägt zu einem harmonischen Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung zukünftiger Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklungen bei.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Stellplatzverdichtung kann von einer leicht erhöhten Frequentierung der Ein- und Ausfahrten des Parkhauses ausgegangen werden. Die Erhöhung Richtung Lübecker Straße wird als vertretbar eingeschätzt. Für einen möglichst ungestörten Verkehrsfluss des Berliner Rings sorgt die Begrenzung der Ein- und Ausfahrt.

6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Mit erheblichen Auswirkungen durch die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Eine Ausnahme bilden die erheblichen Eingriffe in den Baumbestand. Mit den getroffenen Pflanzfestsetzungen im Plangebiet sowie entsprechenden Ausgleichspflanzungen gem. § 2 Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe kann der räumlich- funktionale Bezug kompensiert werden. Auch kann bei einigen der Bäume langfristig, auch bei einem Nichtdurchführen der Planung, kein Erhalt gewährleistet werden. Grund dafür ist eine schlechte bzw. abnehmende Vitalität oder schlechte Standortbedingungen.

Vor Gebäudeabriss ist eine Kontrolle auf einen potentiellen Fledermausbestand zu überprüfen.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird eine, bereits für Parkraum genutzte Fläche sinnvoll nachverdichtet. Es wird nur gering neue Fläche versiegelt.

6.5 Auswirkungen auf das Stadtbild

Aufgrund der beschriebenen Lage und in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung, so wird sichergestellt, dass sich der Neubau in das bestehende Stadtbild einfügt.

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
Kerngebiet	2.460	100
Geltungsbereich	2.460	100

7. KOSTEN

Der Flächeneigentümer trägt die anfallenden Planungskosten.

8. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

8.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änd. beschlossen.

8.2 Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

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 Inte-

ressen 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.

Diese Begründung des **Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änd.** „Parkhaus Lübecker Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am gebilligt.

Bad Oldesloe,

Bad Oldesloe

- Der Bürgermeister -

Siegel

Lembke
(Bürgermeister)

TEIL D ANHANG

1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis).....	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis).....	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roteschwarzer Kreis)	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) ..	13
Abbildung 6: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geodatenportal Stormarn, Topografische Karte 50; GeoBasis-DE/ © LVerGeo SH 2020)	14
Abbildung 7: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änd, (ohne Maßstab).....	15
Abbildung 8: Baumbestand im Geltungsbereich, ohne Maßstab	18
Abbildung 9: Biotoptypenplan, ohne Maßstab	20
Abbildung 10: Efeubewuchs an den Vogelkirschen Nr. 1 und 3	21

2

2. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Baumbestand im B-Plan Nr. 52, 3. Änd.	17
Tabelle 2: Maßnahmenübersicht	28
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	35

3. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

FNP Flächennutzungsplan

4. QUELLENVERZEICHNIS

5. ANLAGEN

1. *B-Plan Nr. 52, 3. Änderung Bad Oldesloe, Naturschutzfachbeitrag, TGP vom 29.07.2025*