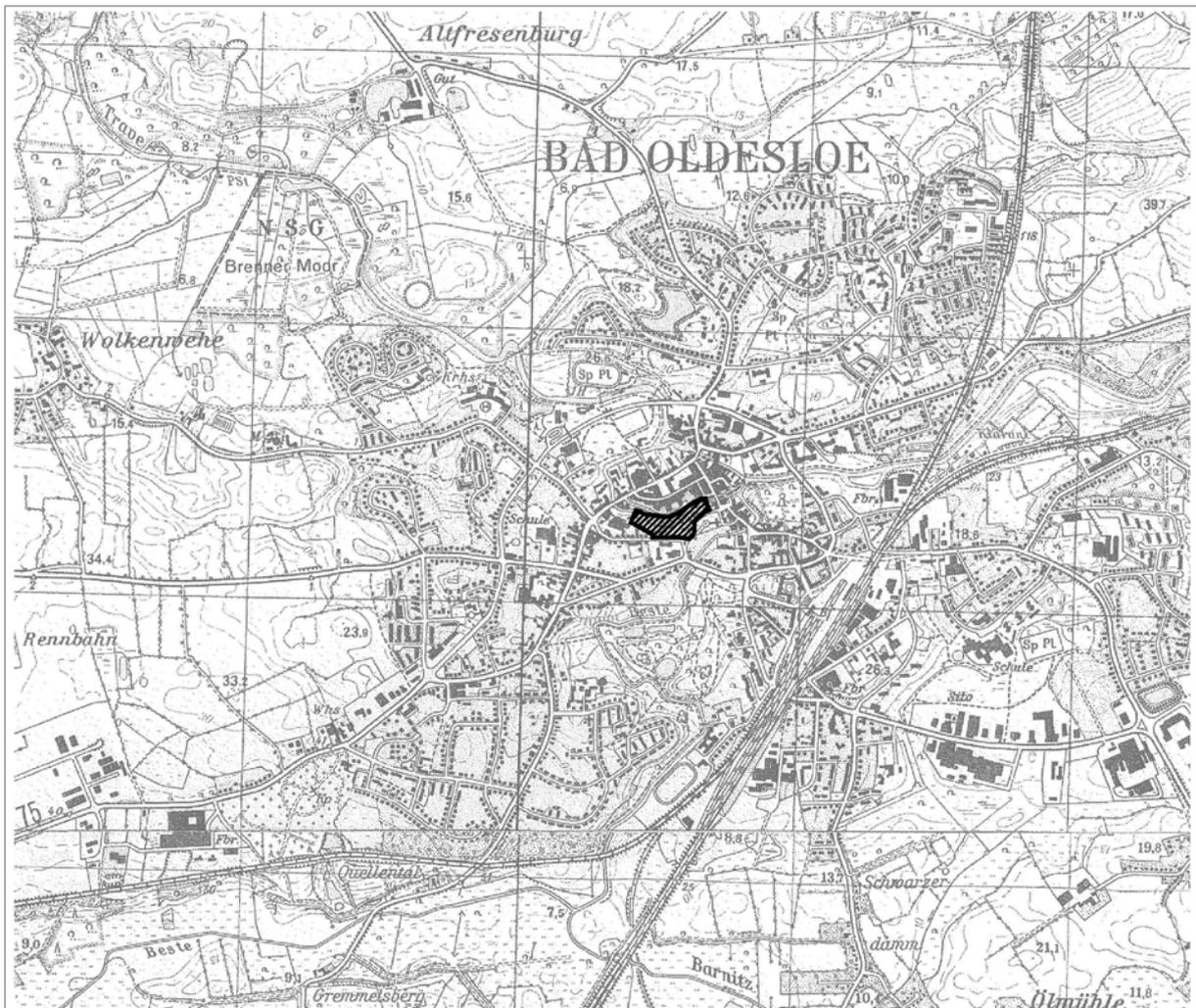




Stadt Bad Oldesloe

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 118,
„Königstraße“



Für das Gebiet in Bad Oldesloe: nördlich der Königstraße, östlich der Schultwiete,
südlich der Trave, westlich des Kirchbergs

Inhaltsübersicht:

1.0	Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum	6
2.0	Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung	6
2.1	Ziel und Zweck der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
2.2	Planerische Ausgangssituation	7
3.0	Verfahren	7
3.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
3.2	Umweltprüfung, Artenschutz (§13a BauGB)	8
3.3	Aufzuhebende Bebauungspläne	8
3.4	Änderung Flächennutzungsplan	8
4.0	Bestandssituation	8
4.1	Stadträumliche Einbindung	8
4.2	Bebauung und Nutzung	9
4.3	Verkehr / Erschließung	10
4.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Natur, Landschaft und Klima	11
4.7	Eigentumsverhältnisse	14
4.8	Immissionsschutz	14
4.8.1	Schall	14
4.8.2	Erschütterung	14
4.8.3	Licht	14
4.8.4	Geruch	14
4.8.5	Störfallbetriebsbereiche	14
4.9	Altlasten	15
4.10	Kampfmittelräumdienst	16
4.11	Bau- und Bodendenkmalpflege	16
5.0	Planerische Rahmenbedingungen	17
5.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	17
5.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	18
5.3	Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (Stand: September 2017), Landschaftsrahmenplan 1998	21
5.4	Entwicklung aus dem Landschaftsplan	22
5.5	Geplante Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	23
5.6	Sozialer Wohnungsbau	24
5.7	Rahmen- und / oder Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte	24
5.8	Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)	25
5.9	Plangrundlage	26
6.0	Begründung der Planinhalte und Planfestsetzungen	26
6.1	Bebauungskonzept	26

6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	29
6.3	Örtliche Bauvorschriften	31
6.4	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Mindestgrundstücksgröße	33
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
6.6	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	36
6.7	Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindungen; ruhender Verkehr	39
6.7.1	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	39
6.7.2	Ruhender Verkehr	41
6.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	41
6.7.4	Sichtdreiecke	41
6.8	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft	41
6.8.1	Grünordnerisches Leitbild	41
6.8.2	Eingriffsminimierung und -vermeidung	42
6.8.3	Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen	43
6.9	Immissionsschutz	43
6.9.1	Schallimmissionen	43
6.9.2	Erschütterungen	44
6.9.3	Lichtimmissionen	44
6.9.4	Geruchsimmissionen	44
6.9.5	Störfallbetriebsbereiche	44
6.10	Altlasten	44
6.11	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise	45
7.0	Ver- und Entsorgung	46
7.1	Wasserversorgung	46
7.2	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	47
7.3	Versorgung mit elektrischer Energie	47
7.4	Gasversorgung/ Fernwärmeversorgung	47
7.5	Breitband	47
7.6	Telekommunikation	47
7.7	Klimaschutz	47
7.8	Brandschutz	48
7.9	Beseitigung des Abwassers	48
7.9.1	Niederschlagswasser	48
7.9.2	Schmutzwasser	49
7.10	Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung	49
8.0	Auswirkungen des Bebauungsplanes, Kosten, Flächenbilanz	49
8.1	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	49
8.2	Auswirkungen auf die Bevölkerung	49
8.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima	50
8.4	Auswirkungen auf das Stadtbild	50
8.5	Überschlägliche Ermittlung der Kosten	50
8.6	Flächenbilanz	50

9.0	Umweltprüfung und Umweltbericht (Normalverfahren)	51
10.0	Verfahrensablauf	51
10.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	51
10.2	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	51
10.3	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	51

Anlagen:

1. Bestandsanalyse Bebauungsstruktur
Bestandsanalyse Bebauungsstruktur zur 13. F-Plan-Änderung und B-Plan Nr. 118 „Königstraße“ der Stadt Bad Oldesloe, erstellt von PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH, vom 03.12.2019
2. Bestand Biotoptypen:
Bestand Biotoptypen und Nutzungstypen zur 13. F-Plan-Änderung und B-Plan Nr. 118 „Königstraße“ der Stadt Bad Oldesloe, erstellt von PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH, vom 10.01.2020
3. FFH-Vorprüfung:
FFH-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 118, erstellt von BBS Greuner-Pönicke, vom 08.11.2019
4. Abschlussbericht historische Erkundung und orientierende Untersuchung, B-Plan 118, 23843 Bad Oldesloe, erstellt von der Hanseatischen Umwelt-Kontor GmbH, vom 06.12.2019
5. Zwischenbericht historische Erkundung ehemalige Gerberei, Hindenburgstr. 26, 23843 Bad Oldesloe im B-Plangebiet 118, erstellt von der Hanseatischen Umwelt-Kontor GmbH, vom 16.07.2019
6. Aufgehobener Bereich **des Bebauungsplanes Nr. 23k**

Quellenverzeichnis:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe
2. Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe
3. „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:250 vom 16.01.2017 von Sprick Vermessung, Dipl.-Ing. Karsten Sprick Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Die Lage der Gebäude und Grenzen wurde aus den amtlichen ALKIS-Daten vom 19.12.2016 in digitaler Form übernommen und nicht überprüft.)
4. Gutachten:
 - Bodengutachten
Allgemeine Baugrundbeurteilung, orientierende Schadstofferkundung Königstraße 33 in Bad Oldesloe, erstellt von Baugrunderkundung Kuhrau Ingenieurbüro für Baugrund- und Altlastenerkundung, vom 28.03.2017
 - Schallgutachten
Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe zum B-Plan Nr. 58 Bad Oldesloe, erstellt von M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, vom 06.02.2014
 - Überprüfung auf Kriegsaltslasten
Überprüfung – Realisierungswettbewerb Wohnungsbau (Flur 17, Flst. 32/6, 31/1, 27/3, 27/2, 24/3, 22/6) in Bad Oldesloe – auf Kriegsaltslasten, erstellt vom Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331, vom 14.02.2016

1.0 Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Der Geltungsbereich **des Bebauungsplanes Nr. 118** der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 1,72 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Mittleren Trave-Stadtarm,
- im Süden durch Wohnbauflächen, die Königstraße und den Kirchberg,
- im Westen durch eine Parkanlage,
- im Osten durch den Kirchhof der Peter-Paul Kirche und gemischte Bauflächen.

Der genaue Geltungsbereich **des Bebauungsplanes Nr. 118** kann der Planzeichnung im Maßstab 1:500 entnommen werden.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes verzeichnet.

2.0 Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung

Um die brachgefallenen Grundstücke der Lebenshilfe (Königstraße 34), der ehemaligen Volkshochschule (Königstraße 33) und der Moog-Villa (Kirchberg 6a) zu revitalisieren, ist eine Neuordnung der städtebaulichen Situation erforderlich.

Hierzu hat die Stadt Bad Oldesloe im Jahre 2017/2018 einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfes, der aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangen ist, soll nun der Rahmen für die Neubebauung festgelegt werden.

Da für den Ausbau der östlich angrenzenden Bebauung ebenfalls ein Planungsbedarf besteht, wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Weiterhin sind erhaltenswerte Gebäude zu berücksichtigen und auf das nördlich angrenzende FFH-Schutzgebiet der Trave Bezug zu nehmen.

Auf Grund eines Altlastenverdacht im Bereich der westlich gelegenen städtischen Parkanlage und auf dem Grundstück der ehemaligen Volkshochschule wurde zudem der betroffene Bereich der Grünanlage in den Geltungsbereich aufgenommen, um die planungsrechtliche Situation auch hier zu klären.

2.1 Ziel und Zweck der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Planungsziel

- Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen für eine verträgliche Wohnnutzung und
- das Klären und Ausräumen von altlastenverdächtigen Flächen.

Erfordernis der Aufstellung:

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

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Angemessene Bebauung gem. Realisierungswettbewerb als stadtbildprägende „Stadtkrone“,

- Berücksichtigung erhaltenswerter Gebäude,
- Schaffung eines Schutzstreifens zur nördlich angrenzenden Trave (FFH-Gebiet) und
- einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen den Brücken über die Trave.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Königstraße“ beschlossen.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Bereits in den Neunzigerjahren wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, der südöstlich bis an die Beste und östlich bis zur Bestemündung in die Trave reicht, begonnen. Die öffentliche Auslegung fand allerdings nach dem bereits gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nicht statt. Ein zweiter Versuch, den Bebauungsplan Nr. 58 aufzustellen, erfolgte 2012. Nachdem die Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen vorlagen, wurde das Verfahren jedoch nicht weiter verfolgt, da das Plangebiet zu großräumig gefasst war, um die vielschichtigen städtebaulichen Anforderungen zu bewältigen.

Daher hat die Stadt nun beschlossen, die komplexen städtebaulichen Aufgaben in kleinräumigeren Planungen anzugehen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 23 k. Hier werden u.a. eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, ein Allgemeines Wohngebiet und allgemeine Verkehrsflächen sowie Wanderwege festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahre 2005 stellt für den Bereich der ehemaligen Volkshochschule eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Die westlich und östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke werden als Wohnbauflächen dargestellt. Das letzte Grundstück vor der Fußgängerbrücke an den Salzmühlen wird schon als gemischte Baufläche ausgewiesen, bevor sich diese Nutzungsart weiter östlich fortsetzt und auch für den Innenstadtbereich nördlich der Trave gilt. Das südliche Ufer der Trave wird als Grünfläche dargestellt. Diese Fläche mündet im Westen in die mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Grünfläche. Weiterhin werden zwei Naturdenkmale im Bereich der östlichsten Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Die Straßenverkehrsfläche der Königstraße und der Salinenstraße werden als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

3.0 Verfahren

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt des Bebauungsplanes Nr. 118 gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c S. 1 UVPG vorgesehen ist.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt und mit dem Bebauungsplanverfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.2 Umweltprüfung, Artenschutz (§13a BauGB)

Da mit dem Bebauungsplanverfahren **keine** Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sollte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen werden.

Zum Vorentwurf wurde eine FFH-Vorprüfung durch das Biologenbüro BBS Greuner-Pönicke durchgeführt, die ergab, dass weitere Untersuchungen zur Einschätzung der durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes der Trave notwendig sind.

Da das beschleunigte Verfahren jedoch auch ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes im umfangreicheren Regelverfahren mit Umweltprüfung / Umweltbericht notwendig.

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

3.3 Aufzuhebende Bebauungspläne

Der B-Plan Nr. 23 k wird im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 118 aufgehoben.

3.4 Änderung Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (13. F-Plan- Änderung).

4.0 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Burgberg südlich der Altstadtinsel, die von der Trave eingefasst wird. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der westlichen Parkanlage bis zur Wohnbebauung am östlich gelegenen Kirchberg. Südlich wird das Plangebiet von der Königstraße, dem Heimatmuseum und der Stadtschule begrenzt. Im Osten liegt die Peter-Paul-Kirche und nordöstlich die historische Salzmühle. Im Norden trennt die Trave das Plangebiet von der Altstadtinsel. Im Westen schließt eine dichte Wohnbebauung zwischen Schultwiete und Königstraße an. Westlich daran angrenzend befindet sich das Parkhaus Königstraße.

An den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen führen jeweils Fußgängerbrücken über die nördlich angrenzende Trave. Eine weitere Brücke für Fußgänger befindet sich etwa mittig des Plangebietes.

4.2 Bebauung und Nutzung

Im Westen befindet sich eine städtische Parkanlage, die zum Teil im Geltungsbereich liegt. Von hier führt eine Fußgängerbrücke über die nördlich gelegene Trave auf die Altstadtinsel. Das Gelände fällt in nördliche Richtung zur Trave hin steil ab. Das Traveufer ist mit Steinmauern, die teilweise überwuchert sind, eingefasst.

Die Parkanlage wird im Osten von zwei kleinteiligen Wohnbaugrundstücken begrenzt, wobei die rückwärtige Bebauung durch ein „Pfeifenkopfgrundstück“ erschlossen ist. Die Bebauung weist eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach auf, die Fassaden sind hell verputzt. Nördlich der Wohnbaugrundstücke beginnt die Hangkante zum Traveufer. Der etwa 14 bis 20 m breite Hang ist noch Teil der städtischen Grünanlage. Diese schließt auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze der Wohnbaugrundstücke ab.

Das nächste östlich angrenzende Grundstück (Königstraße 34) wird durch den zweigeschossigen historischen Baukörper der Lebenshilfe geprägt. Der zugehörige Garten ist verwildert, das Gebäude in einem schlechten Zustand. Stadtbildprägend ist die Fassade in Sichtmauerwerk und das nur leicht geneigte Satteldach mit straßenseitigem Zwerchgiebel. Das Gebäude ist gemäß Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe in seinem Bestand geschützt. Der nördliche Teil des Grundstückes fällt in drei Hängen bis zum Traveufer ab.

Östlich angrenzend befindet sich das brachliegende Grundstück der ehemaligen Volkshochschule (Königstraße 33) mit einer großzügigen, zweigeschossigen, villenartigen Bebauung. Das Gebäude ist durch große Fensteröffnungen und Fassadenverzierungen sowie ein ausgebautes Krüppelwalmdach geprägt und stellt ein angemessenes Gegenüber zum historischen Gebäude des Heimatmuseums dar. Der vordere Gebäudeteil ist gemäß der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe zu erhalten.

Das Gelände steigt hier so steil an, dass das Grundstück mit einer etwa 1,50 m hohen Stützmauer von der südlich angrenzenden Königstraße abgesetzt ist.

Der hintere Gebäudeteil, aber auch Nebengebäude schneiden tief in das vorhandene Gelände ein und unterbauen dieses in mehreren Ebenen. Zur nördlich gelegenen Trave hin fällt das Gelände in drei Stufen um bis zu 10,50 m ab. Auf diesem Gelände wird der alte Burgberg vermutet. Die Hänge weisen einen dichten Baumbestand auf. Der östliche Grundstücksteil ist teilweise mit sehr alten Bäumen bestanden.

Das östlich angrenzende Grundstück mit Pastoratsgebäude (Kirchberg 7) ist durch eine Mauer an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze abgesetzt und liegt vom Geländeniveau noch etwas höher. Das Pastorat, das sich ebenfalls als großzügige Villa präsentiert, besitzt einen parkähnlichen Vorgarten, an dessen südlicher Rundung Königstraße, Salinenstraße und Kirchberg zusammenlaufen.

Der rückwärtige Grundstücksteil ist mit einem Nebengebäude bebaut. Dahinter befindet sich das Grundstück mit der Ruine der ehemaligen Moog-Villa, die bereits vor längerer Zeit abgebrannt ist. Das Grundstück, welches im Westen an das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule grenzt, ist sehr verwildert. Auch die Nebengebäude sind verfallen. Ein gefahrloses Betreten des Grundstückes ist nicht mehr möglich.

Östlich direkt angrenzend führt ein öffentlicher Fußweg über Treppen den steilen Hang hinab und über eine Brücke zur Altstadtinsel. Da diese Wegeverbindung in den „Kirchberg“ mündet, wird sie viel genutzt. Die benachbarte Ruine wirkt sich dadurch verstärkt negativ auf ihr Umfeld aus.

Östlich des Fußweges grenzen weitere Wohnbaugrundstücke an. Das nächstgelegene ist mit einer Villa bebaut (Kirchberg 6), die durch einen später angebauten Glasgang mit dem östlich benachbarten Gebäude verbunden ist. Weiterhin wurde der Villa im Norden ein neuerer eingeschossiger Anbau hinzugefügt.

Diese Villa stellt zunächst in östliche Richtung das letzte „freistehende“ Gebäude dar, bevor das Stadtbild durch eine geschlossene Bauweise nördlich des Kirchbergs geprägt wird.

Die anschließenden drei Grundstücke (Kirchberg 3 – 5) weisen eine zweigeschossige Bebauung mit Fassaden in Sichtmauerwerk und flach geneigten Satteldächern auf. Diese Bauweise unterscheidet sich sehr deutlich von den westlich benachbarten villenartigen Einzelhäusern. Das letzte Gebäude an der östlichen Plangebietsgrenze schließt mit einer Blockrandbebauung entlang des östlich angrenzenden Fußweges ab.

Die östliche Plangebietsgrenze bildet dieser Fußweg zur 3. Brücke über die Trave auf Höhe des Geltungsbereiches.

Aufgrund des abschüssigen Geländes zur Trave sind die nördlichen Gebäudeteile dieser Bebauung bei gleichbleibender Gebäudehöhe dreigeschossig ausgebaut.

Südlich dieser verdichteten Bebauung liegt der Kirchberg mit der Peter-Paul-Kirche, die 1763 errichtet wurde.

4.3 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Königstraße, den Kirchberg und die Schultwiete von Süden erschlossen. Der Kirchberg ist nur etwa bis zum Pastoratsgebäude als Allgemeine Verkehrsfläche befahrbar. Ca. ab der geschlossenen Bauweise am Kirchberg beginnt eine Fußgängerzone, die jedoch als Einbahnstraße für Müllwagen, Feuerwehr, Zulieferverkehr etc. befahren werden kann.

Die ehemalige Moog-Villa und das Pastoratsgebäude sind von Osten über den Kirchberg angebunden. Dieser fällt in seinem südlichen Verlauf zur Salinen- und Königstraße hin steil ab. Aufgrund des Höhenunterschiedes von der Königstraße zu den nördlich angrenzenden Grundstücken sind im östlichen Abschnitt der Königstraße keine Grundstückszufahrten vorhanden. Die Grundstücke des Pastoratsgebäudes und der ehemaligen Volkshochschule sind durch tlw. 1,50 m hohe Stützmauern von der Straßenfläche abgesetzt. Die Grundstücke sind zusätzlich eingezäunt. Hier sind jedoch noch alte, nicht mehr genutzte, private, schmale Fußweganbindungen auf das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule vorhanden, die den Höhenunterschied durch Treppen überwinden.

Erst westlich des gegenüberliegenden Heimatmuseums gleichen sich die Höhenunterschiede soweit an, dass eine Zufahrt von der Königstraße auf das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule möglich und vorhanden ist.

Westlich dieser Zufahrt zweigt die Schultwiete in nordwestlicher Richtung ab und erschließt das Grundstück der Lebenshilfe sowie die beiden Wohnbaugrundstücke an der städtischen Parkanlage. Die Schultwiete ist bis zum letzten Wohnbaugrundstück

für Kraftfahrzeuge befahrbar, bevor die Wanderwege innerhalb der Parkfläche anbinden. Eine Wendemöglichkeit gibt es hier nicht.

Die Königstraße verläuft weiter in westliche Richtung, bevor sie in die Hamburger Straße und die Hagenstraße einmündet.

4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit Umzug der Volkshochschule steht das Gebäude in der Königstraße 33 leer. Die Stadtbibliothek im Heimatmuseum auf der gegenüberliegenden Straßenseite und die Stadtschule an der Ecke zur Salinenstraße stellen Einrichtungen für den Gemeinbedarf dar. Diese Nutzungen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Weiterhin ist die Peter-Paul-Kirche südöstlich des Plangebietes zu nennen. In ihrer Umgebung und innerhalb des Plangebietes befindet sich das Pastorat (Kirchberg 7) und ein Kirchenbüro (Kirchberg 4) der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Oldesloe. Diese Nutzungen sind in Allgemeinen Wohngebieten als Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH. Die Leitungen liegen im Kirchberg, in der Königstraße und in der Schultwiete. Auch die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Netz GmbH. Die Leitungen sind in der Königstraße und der Schultwiete vorhanden. Im Kirchberg sind diese Leitungen noch nicht ausgebaut.

Das Abwasser wird in einem Trennsystem für Regenwasser und Schmutzwasser abgeleitet. Die Leitungen befinden sich ebenfalls in den Straßenverkehrsflächen. Träger sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

4.6 Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Trave. Der Fluss ist in diesem angrenzenden Abschnitt als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) Travetal ausgewiesen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Ein Landschaftsschutzgebiet reicht im Süden bis an die Kurparkallee und ist somit mindestens etwa 50 m vom Plangebiet entfernt.

Die vorliegende Biotoptypenkartierung stellt eine aktuelle Bestandserfassung der Vegetation innerhalb des Plangebietes dar und bildet die Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen. Nachfolgend werden zusammenfassende Aussagen zur Biotopausstattung getroffen.

Da im Plangebiet sowohl bewohnte als auch brach liegende Grundstücke vorhanden sind, gibt es Grünflächen, die sich selbst überlassen sind, sodass ein ruderaler Bewuchs dominiert (ruderale Staudenflur frischer Standorte und Brombeerflur). Aber es kommen auch öffentliche Park- und private Gartenflächen vor, die intensiv gepflegt und genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich wird zudem durch eine Vielzahl an Gehölzen geprägt. Dabei sind Einzelbäume dominierend. Der Baumbestand im Plangebiet ist teilweise sehr alt, gleichzeitig wachsen an anderer Stelle sehr junge Bäume auf. Häufige Arten sind Ahorn, Buche, Hainbuche und Eiche. An mehreren Standorten kommen auch Linden, Ulmen, Kastanien, Ebereschen und verschiedene Obstbaumarten vor.

Entlang der Trave, insbesondere im westlichen und mittleren Teil des Plangeltungsbereichs, befinden sich neben Einzelbäumen auch ein Gehölzsaum am Gewässer (HRe), ein sonstiges Feldgehölz (HGY) und eine Baumreihe aus Laubbäumen (HRy). Die Baumreihe aus Laubbäumen besteht aus Hainbuchen. Weitere Hainbuchen und Berg-Ahorn sowie eine Weide stehen in dem sonstigen Feldgehölz, das in der Krautschicht überwiegend Efeu und Giersch aufweist. Der Gehölzsaum am Ufer der Trave besteht aus ein- bis zweireihigen Baumreihen, allerdings überwiegend aus Arten der feucht geprägten Standorte, wie Weiden, Erlen und Ulmen. Zudem wachsen in dem Gehölzsaum am Ufer auch Pappeln, Ahorn und vereinzelt Esskastanien.

Auf dem Gelände selbst ist kein Gewässer vorhanden, aber der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Trave begrenzt. Bei der Trave handelt es sich um ein stark anthropogen geprägtes Fließgewässer. Die Uferbereiche der Trave sind nur im westlichen Teil des Entwicklungsgebietes nicht verbaut. An dieser Stelle kann die Trave als Fluss mit flutender Vegetation (FFf) eingestuft werden. In den restlichen Bereichen ist das Ufer größtenteils mit einer Betonmauer befestigt. Typische Vegetation nasser Standorte finden sich aufgrund der befestigten Ufer kaum, sodass die Trave im übrigen Bereich angrenzend an den Plangeltungsbereich als sonstiger naturferner Fluss mit verbauten Ufern (FFx) eingestuft wird.

Der Trave-Stadtarm ist als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) 2127-391 ausgewiesen, wobei angrenzend an das Plangebiet nur der Fluss selbst FFH-Gebiet ist. Die Uferbereiche sind von der Schutzgebietsausweisung ausgenommen.

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 von 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.

Im Wirkraum sind weiterhin Teichfledermaus und Fischotter möglich, die störungs- und lichtempfindlich sind. Die Auswirkungen der Planung sind daher weitergehend zu untersuchen.

Um einen angemessenen Abstand zwischen der geplanten Bebauung im Wettbewerbssbereich und dem Gehölzstreifen einzurichten, wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese festgesetzt. Diese Festsetzung verdeutlicht die vorgesehene Nutzung als wiesenartiger Grünstreifen an der Böschung ohne bauliche Nebenanlagen.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine stadtbildprägende Eiche am vorhandenen Fußweg zur mittleren Brücke. Sie ist durch ihre Lage im öffentlichen Raum sowie Eigenart und Größe bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe geschützt. Da ihre Wurzeln weit in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet und vermutlich sogar in das Baufenster des geplanten Gebäudes reichen, ist sie zusätzlich im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bei den Bauarbeiten ist hier besondere Rücksicht zu nehmen (siehe 6.8.3 Eingriffsminimierung und -vermeidung).

Ein weiterer zu erhaltender Baum befindet sich auf dem Grundstück der ehemaligen Volkshochschule. Auch er ist stadtbildprägend und daher zu erhalten.

Weitere Biotoptypen werden im Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen dargestellt und in der Tabelle 2 der Biotoptypenbeschreibung bewertet.

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden naturschutzfachliche Kriterien herangezogen, anhand derer eine Einstufung in sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ erfolgt.

Als gesetzlich geschützt ist hier nur der westliche Teil der Trave zu nennen. Er wird mit der Wertstufe 4 bewertet und ist gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt.

Die Mittlere Trave wird laut Anlage 2 zum Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein im Bereich angrenzend an das Plangebiet als nicht schiffbares Gewässer erster Ordnung angegeben. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie (1/2007) wird dieser Abschnitt der Trave zudem als Vorranggewässer A, also als Wasserkörper für kosteneffiziente Maßnahmen, eingestuft.

Weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe (2015), die alle Bäume unter Schutz stellt, sobald sie:

- auf einer öffentlichen Fläche stehen und
- als Laubbaum einen Stammumfang von 80 cm und mehr, als Nadelbaum einen Stammumfang von 100 cm und mehr aufweisen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde entschieden, dass im Bereich des Wettbewerbareals nur zwei der vorhandenen Bäume erhalten werden sollen. Für die restlichen Bäume auf den betreffenden Grundstücken gilt somit nicht die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Bei den vorherrschenden westlichen Winden hat Bad Oldesloe ein maritim bestimmtes feuchtgemäßigtes Klima, das durch einen ausgeglichenen Temperaturverlauf gekennzeichnet ist.

Die Sommer sind nicht so warm, wechselhafte Witterung herrscht vor, und die Winter fallen meist mild aus. Doch zeitweise setzen sich auch kontinentale Luftmassen durch, insbesondere mit Winden aus Ost bis Süd oder Nord. Diese Phasen können gelegentlich längere Zeit andauern und werden durch Hochdruckgebiete über dem östlichen Europa oder Skandinavien verursacht. Während der Sommermonate herrscht dann in Schleswig-Holstein beständiges Wetter mit viel Sonnenschein und erhöhten Temperaturen.

Im Spätherbst kommt es bei solchen Situationen dagegen häufig zu nebligtrübem Wetter, während im Winter bei derartigen Großwetterlagen auch Zeitabschnitte mit Dauerfrost und Sonnenschein zu beobachten sind.

Niederschläge werden vor allem durch Tiefausläufer, die vom Atlantik und der Nordsee Luftmassen heranführen, erzeugt. Sie fallen allerdings im Raum Bad Oldesloe schon geringer aus als im Westen des Landes, wobei der Jahresgang mit wenig Niederschlag im Winter und Frühjahr und Maximum im Sommer der allgemeinen Tendenz entspricht.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen, die städtische Grünanlage und das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule gehören der Stadt Bad Oldesloe. Weiterhin kommen die Flurstücke 24/3 in der Grünanlage und das Flurstück 27/2 nördlich des Grundstückes der Lebenshilfe hinzu.

Die Wohnbaugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück des Pastorsgebäudes sowie das Grundstück des Kirchenbüros im Kirchberg 4 gehören der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde.

4.8 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 wie möglich vermieden werden.

Nachfolgend wird die immissionsschutzrechtliche Situation, in die das allgemeine Wohngebiet hineingeplant wird, beschrieben. Notwendige bauliche und technische Vorkehrungen zur Konfliktlösung werden nachfolgend im Kapitel 6.9 erläutert.

4.8.1 Schall

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe von der Ingenieurgesellschaft M+O Immissionsschutz vom 06.02.2014 erarbeitet. Dieses Gutachten untersucht die Auswirkungen des Schulbetriebes der benachbarten Stadtschule.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf die aktuelle Planung des Bebauungsplanes Nr. 118 angepasst und um Aussagen zum Verkehrslärm der angrenzenden Königstraße mit Parkhaus und des Kirchbergs ergänzt.

4.8.2 Erschütterung

Da das Plangebiet nicht an Gewerbe- oder Industriegebiete angrenzt, wird davon ausgegangen, dass keine Erschütterungen auf das Plangebiet einwirken.

4.8.3 Licht

Von den bewohnten Gebäuden im Plangebiet gehen Lichtemissionen in die Umgebung aus. Auch durch Autos, die die vorhandenen Straßen im Plangebiet nutzen, wird das Plangebiet und angrenzende Bereiche angestrahlt. Die Straßen im Plangebiet sind mit Straßenlaternen ausgestattet.

4.8.4 Geruch

Es sind keine übermäßigen Beeinträchtigungen für die städtebauliche Situation aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung vorhanden.

4.8.5 Störfallbetriebsbereiche

Ein Betriebsbereich, der unter die Störfallverordnung fällt, befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in etwa 3,5 km Luftlinie zum Plangebiet. Die nächstgelegenen

Betriebsbereiche werden gemäß Liste der Zulassungs- und Überwachungsbehörde des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) geführt. Die hier aufgeführten Betriebe und Betriebsbereiche werden regelmäßig, systematisch und planmäßig durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) kontrolliert.

Somit wird davon ausgegangen, dass keine Gefährdung durch den Betrieb auf das Plangebiet vorhanden ist.

4.9 Altlasten

In der Kartei der Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den B-Planbereich zwei Altablagerungen verzeichnet. Es handelt sich um die öffentliche Grünfläche mit der Flurstücksnummer 22/6 und um das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule mit der Flurstücksnummer 31/1.

Die betroffenen Flächen wurden vom Hanseatischen Umweltkontor Lübeck untersucht (siehe Kap. 6.10 Altlasten).

Nachfolgend werden die Aussagen des Abschlussberichtes zur historischen Erkundung und orientierenden Untersuchung, B-Plan 118, 23843 Bad Oldesloe vom 06.12.2019¹ zusammenfassend wiedergegeben.

Als Ergebnis der historischen Recherche hat sich der Altlastenverdacht für die Flurstücke 22/6 und 22/3, Flur 17, Gemarkung Bad Oldesloe, bestätigt. Er gründet sich auf die Nutzung durch eine ehemalige Gerberei in der Zeit von 1773 bis 1977 und damit auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Es konnten einzelne Verdachtsbereiche lokalisiert werden (siehe Anlage 1.2 der Historischen Untersuchung). Ein Milzbrandverdacht hat sich nicht ergeben.

Es wurden erhöhte PAK- bzw. B(a)p-Gehalte im Boden festgestellt, die die Prüfwerte gemäß BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 2 deutlich überschritten. Grundwasserproben mittels Direct-Push-Untersuchungen konnten aufgrund des geringen Wasserdargebotes nicht entnommen werden.

In den, in der Anlage 1.3 der Historischen Untersuchung dargestellten, Teilflächen OB 5, OB 6 und OB 7 wurden erhöhte B(a)p-Konzentrationen gemessen, die die Prüfwerte für Wohnen bzw. Park- und Grünflächen für den Wirkungspfad Boden – Mensch bzw. für Nutzgärten für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze überschritten.

Diese, und untergeordnet auch Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle, beziehen sich weitestgehend auf die oberflächennahen anthropogenen Auffüllungen bis in 1 m Tiefe.

Es bestehen potenzielle Gefährdungen für die Nutzung Wohnen über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) im Bereich der Teilfläche OB 5 sowie für die Nutzung Park- und Freizeitfläche für die Teilfläche OB 6. Darüber hinaus bestehen für die Nutzung als Nutzgarten potenzielle Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze für die Teilbereiche OB 5, OB 6 und OB 7.

¹ Abschlussbericht historische Erkundung und orientierende Untersuchung B-Plan 118, 23843 Bad Oldesloe, erstellt von der Hanseatischen Umwelt-Kontor GmbH, vom 06.12.2019

Über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der Ergebnisse der Sickerwasserprognose kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser abzuleiten. Auch für das Oberflächengewässer Trave besteht auf Basis des ermittelten Schadstoffpotenzials keine Gefährdung.

Für die Grundstücke Königstraße 33 und 34 besteht auf Grundlage der oben dargelegten Ergebnisse eine schädliche Bodenveränderung im Oberboden gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG.

Weiterhin besteht ein Altlastenverdacht im Bereich des Grundstückes Kirchberg 6a (Flurstück 32/6) aufgrund der vorhandenen Brandruine.

4.10 Kampfmittelräumdienst

Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Bauherren verpflichtet, vor Baubeginn beim Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbes wurde eine Stellungnahme vom Landeskriminalamt (LKA, Abt. 3, Dez. 33 Kampfmittelräumdienst) vom 14.02.2016 eingeholt. Diese bezieht sich auf die Grundstücke, die im Rahmen des Wettbewerbes überplant wurden. Zu den Wohnbaugrundstücken an der öffentlichen Grünfläche (Königstraße 34a und 35) sowie am Kirchberg (Kirchberg 3 bis 6) wurde (noch) keine Stellungnahme abgegeben.

Für die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind in Teilbereichen Zerstörungen durch Abwurfmunition dokumentiert. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Obwohl keine konkreten Bombenblindgängerhinweispunkte dokumentiert worden sind, kann das Vorhandensein von Blindgängern auf dem Wettbewerbsgelände durch eine erfolgte historische Recherche noch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechend handelt es sich bei den Grundstücken, die zum Wettbewerb untersucht wurden, um Kampfmittelverdachtsflächen. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der Flächen erfolgen. Diese sind konkret auf einem Plan, anliegend zur Stellungnahme, dargestellt.

Das Landeskriminalamt, Abt. 3, Dez. 33 Kampfmittelräumdienst wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf die verbliebenen Grundstücke des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 118 zu äußern.

4.11 Bau- und Bodendenkmalpflege

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

Das Denkmalschutzgesetz bestimmt die Anforderungen, die an ein Objekt gestellt werden, damit es in den Genuss des gesetzlichen Schutzes kommen kann. Die Eigentümer müssen im Hinblick auf diese Objekte besondere Schutz- und Erhaltungspflichten beachten.

Denkmale, die den gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien entsprechen, werden in die landesweite Denkmalliste aufgenommen und die Eigentümer werden informiert.

Mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein wird fortan nicht mehr unter einfachen und besonderen Kulturdenkmalen unterschieden. Zukünftig

tig werden nur noch die Objekte als Kulturdenkmale geschützt, die einen hohen Aus-sagewert genießen. Die Eigentümer werden darüber informiert, dass sie für diese Kulturdenkmale Genehmigungs- und Erhaltungspflichten einhalten müssen.

Da das Landesamt für Denkmalpflege derzeit an der Aktualisierung der Denkmalliste arbeitet, kann es noch zu Ausweisungen von Denkmalen im Plangeltungsbereich kommen. Weiterhin sind noch nicht alle Eigentümer von Kulturdenkmälern durch das Landesamt informiert.

Aktuell liegen der Stadt keine Informationen über das Vorhandensein von Denkmälern innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Die südöstlich gelegene Peter-Paul-Kirche wird in der Denkmalliste Stormarn, Stadt Bad Oldesloe als Sachgesamtheit sowie als bauliche Anlage aufgeführt. Weiterhin werden die Alte Stadtschule (jetzt Heimatmuseum und Stadtbibliothek, Königstraße 32), die Alte Mädchenschule (jetzt Stadtschule, Königstraße 21), der Kirchhof und das ehemalige Pastorat (Kirchberg 9) in der näheren Umgebung aufgelistet. Für diese Denkmäler gilt der Umgebungsschutz. Daher sind für bauliche Änderungen in der Umgebung der Denkmäler denkmalrechtliche Genehmigungen der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 12 Abs. 1 DSchG zu beantragen.

Weiterhin liegt der gesamte Plangeltungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet. Dies bedeutet, dass ohne Befugungen nach anderen Rechtsvorschriften, Nachforschungen Erdarbeiten oder taucherische Bergungen der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde bedürfen. Gesetzesgrundlage für archäologische Funde ist § 15 DSchG in der Fassung vom 30.12.2015.

„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.“

5.0 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanverfahren sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist,

- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVOBl. S. 85),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

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

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

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 24.750 Einwohner.

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 Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Stand: 27.11.2018) und dem Regionalplan, Planungsraum I von 1998, ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LaplaG) bzw. im Beteiligungsverfahren 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 des Landesentwicklungsplanes.

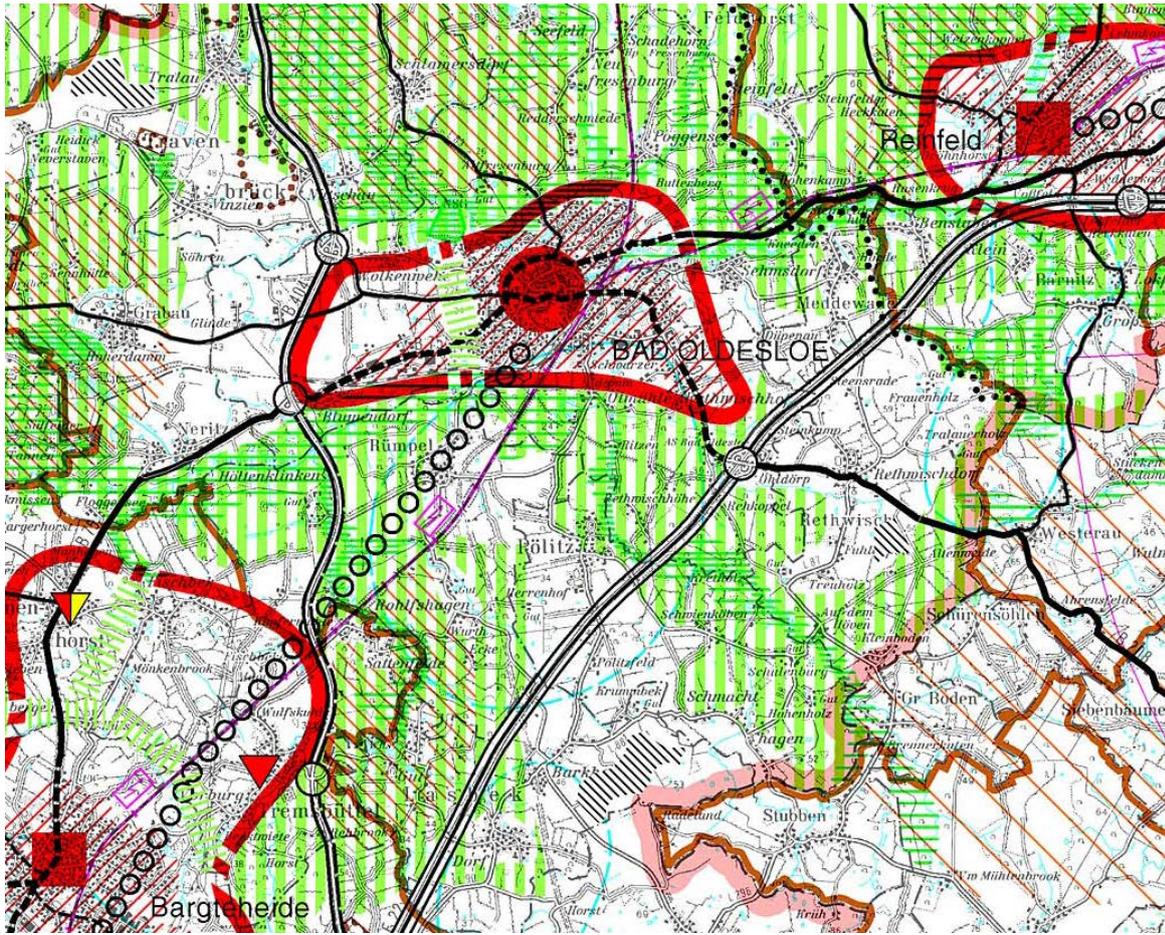


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I

5.3 Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (Stand: September 2017), Landschaftsrahmenplan 1998

Der Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Östlich wird der Verlauf der Trave als Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargestellt. Diese Darstellung befindet sich etwa 180,0 m vom Plangebiet entfernt. Nördlich und südlich des Stadtgebietes werden klimasensitive Böden ausgewiesen. Sie befinden sich in etwa 680,0 m Entfernung zum Plangebiet.

Da sich die Darstellungen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden, wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Gebiete hervorgerufen werden.

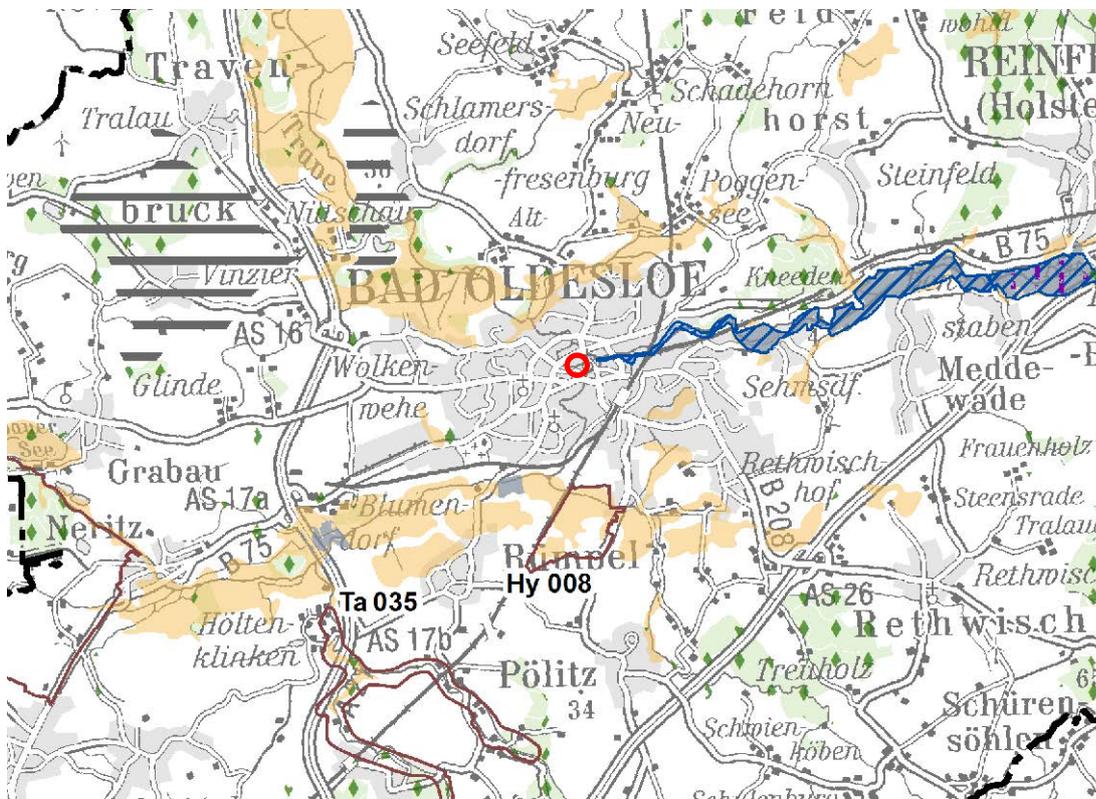


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 macht für den Planungsraum und dessen Umgebung detailliertere Aussagen. Er konkretisiert die Abgrenzungen von Geotop, Wasserschongebiet und geplanten Naturschutzgebieten. Demnach liegt das Plangebiet im Zentrum Bad Oldesloes dort, wo sich die Geotope des Subglazialen Tals der Trave (25) im Norden und das Subglaziale Tal der Norderbeste (26) im Süden berühren. Hier werden zudem die Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Flüsse, eine Nebenverbundachse, eine regionale Grünverbindung und ein Baudenkmal dargestellt.

Da mit der Planung Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht werden und eine ortsverträgliche Bebauung geplant ist, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete hervorgerufen werden.

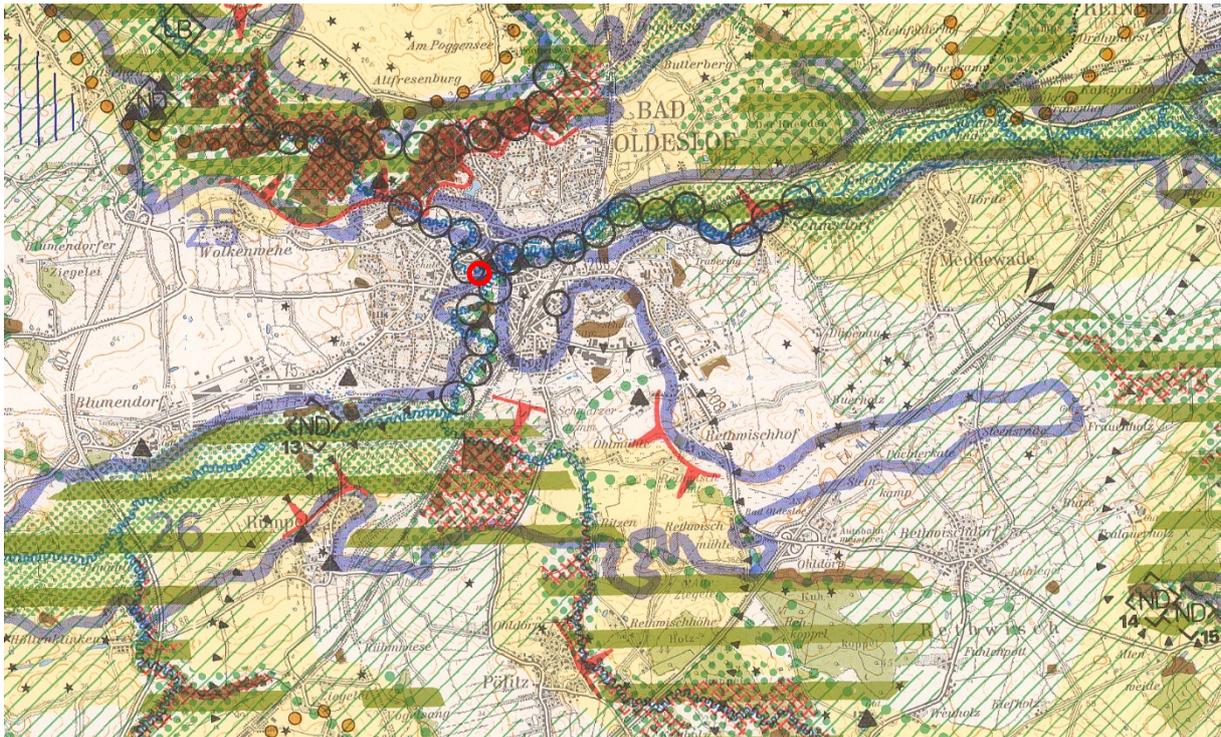


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998

5.4 Entwicklung aus dem 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 baulichen Nutzung und der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen entspricht der Landschaftsplan dem Flächennutzungsplan.

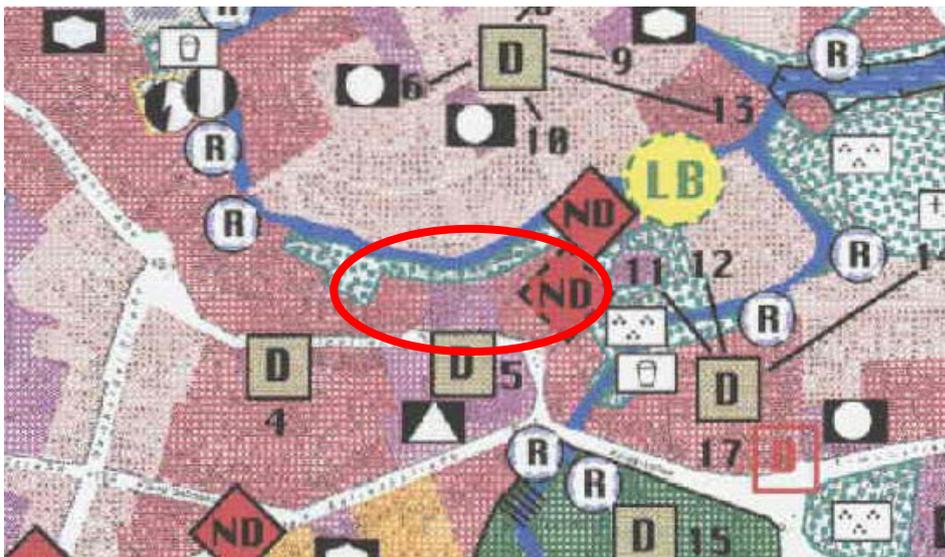


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Mit dem Umzug der Volkshochschule und der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche zum Wohnen müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden. Somit entspricht die Planung hier in Teilen **nicht** den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Weiterhin wird nordöstlich der Peter-Paul-Kirche ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 20 LNatSchG sowie ein vorhandenes und ein geplantes Naturdenkmal nordwestlich und westlich des Kirchbergs ausgewiesen. Die Peter-Paul-Kirche wird als Baudenkmal dargestellt, die umgebende Grünfläche als Parkanlage. Die städtische Parkanlage sowie das südliche Ufer der Trave werden als Grünflächen ausgewiesen, die Trave als Fluss dargestellt. Die Wohnbaugrundstücke werden im Landschaftsplan als Wohnbaugebiete angegeben.

Damit entsprechen die geplanten Flächennutzungsplandarstellungen grundsätzlich den Aussagen des Landschaftsplanes.

Die Anpassung der Aussagen im Landschaftsplan im Bereich der Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf zu einem Wohnbaugebiet erfolgt im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplanes.

Zur Trave, als nicht schiffbares Gewässer 1. Ordnung im Bereich von Bad Segeberg bis zur Wesenberger Brücke, ist gem. § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m einzuhalten. Die zuständige Behörde, hier die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn, kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen (§ 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG).

5.5 Geplante Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

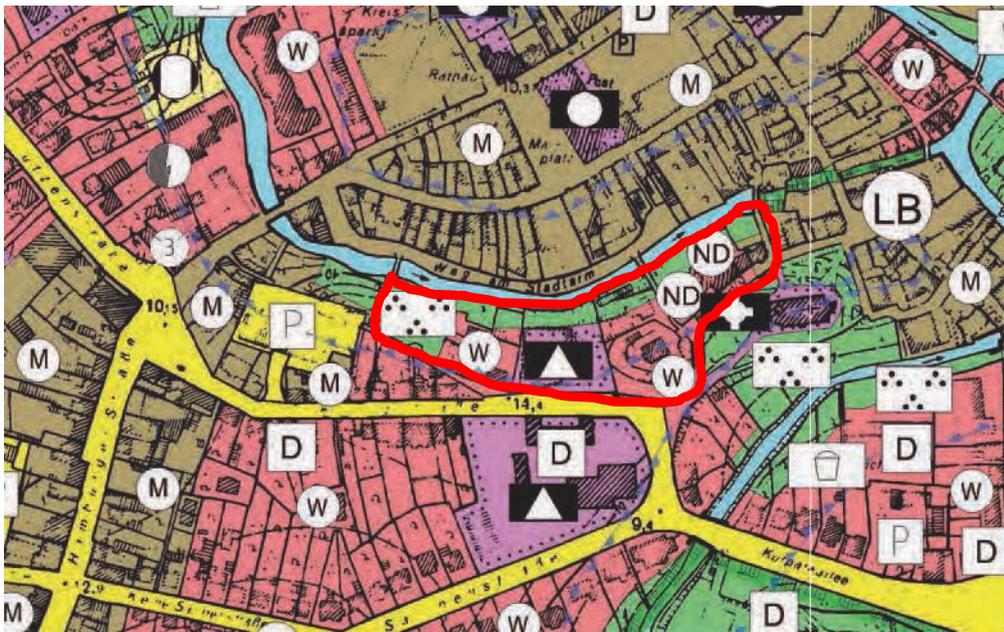


Abb. 5: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Änderungen des Bestandsplanes erfolgen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (ehemalige Volkshochschule) und für die im Osten des Plangebietes dargestellten gemischten Bauflächen.

Der weitaus überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird künftig als Wohnbaufläche, die vorhandenen Grünflächen des städtischen Parks und der Uferbereich der Trave als Grünfläche dargestellt.

Die bisherige Darstellung einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan bleibt bestehen. Die Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, werden nachrichtlich übernommen.

5.6 Sozialer Wohnungsbau

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

Ein Ziel bei der Aufstellung **des Bebauungsplanes Nr. 118** ist deshalb die Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 30% der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten.

5.7 Rahmen- und / oder Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte

ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzept enthält eine Übersicht über Unterschiede der energetischen Defizite der Bestände bzw. Teilräume der Stadt. Hierbei wurden sowohl der energetische Zustand der Gebäude als auch Stärken und Schwächen der typischen Versorgung mit Heizenergie berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde eine Grundlage für die Auswahl der gebiets- und bestandstypisch geeigneten Maßnahmen zur Beförderung der Energieeinsparung und des Klimaschutzes erstellt.

Im Plangebiet befinden sich sowohl Bereiche ohne energetischem Sanierungsbedarf (Kirchberg 7) als auch Bereiche mit geringfügigem energetischem Sanierungsbedarf (Kirchberg 3 bis 6) und Bereiche mit energetischem Sanierungsbedarf (Königstraße 33 bis 35 und Kirchberg 6a).

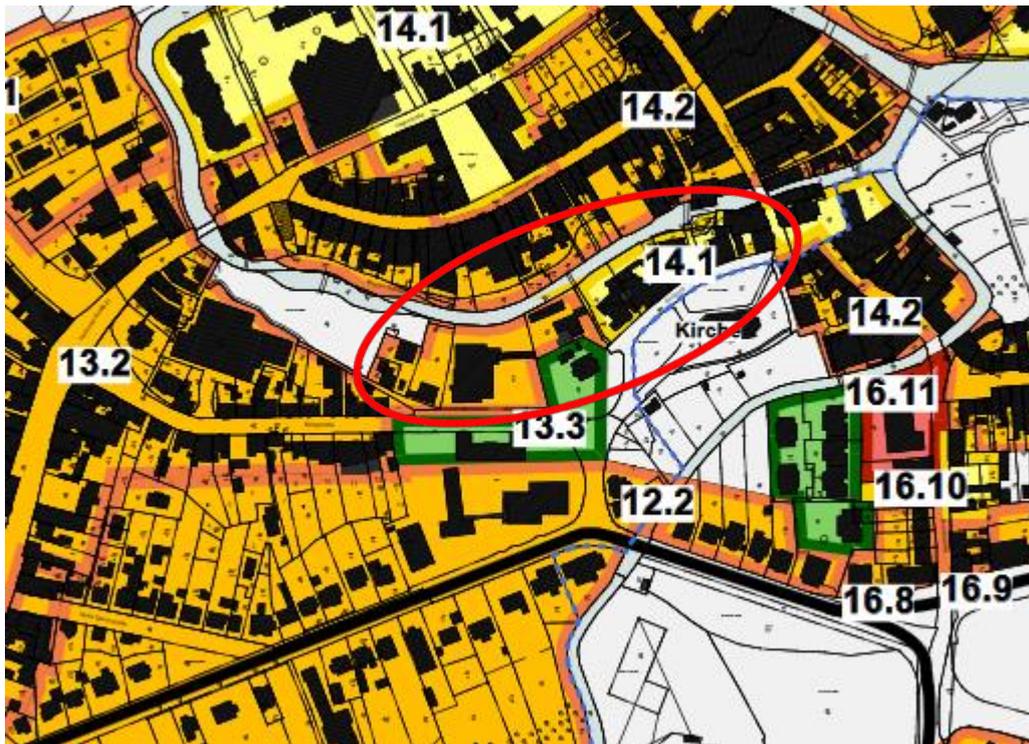


Abb. 6: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Bad Oldesloe, energetischer Sanierungsbedarf

Klimaleitsätze

Die Beachtung der Klimaziele wird von der Bundesregierung vorgegeben. Dabei der folgende Grundsatz:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, und auch den Klimaschutz, insbesondere auch durch eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Klimaschutz und weitere energetische Belange werden bereits im Baugesetzbuch bei den Oberzielen und Grundsätzen angesprochen (§ 1 BauGB). Inwieweit innerhalb eines überwiegend bebauten Bereiches diese Ziele umgesetzt werden können, wird im Laufe des weiteren Planverfahrens zu prüfen sein.

5.8 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)

- Erhaltungssatzung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswürdige Gebäude, die nach Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe zu erhalten sind. Diese Gebäude sind die Lebenshilfe in der Königstraße 34, die ehemalige Volkshochschule in der Königstraße 33, das Pastorat im Kirchberg 7 und die Wohnhäuser im Kirchberg 5 und 6. Sie werden in der Planzeichnung mit einem E gekennzeichnet und sind nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde beschlossen, nur den vorderen Gebäudekomplex der ehemaligen Volkshochschule zu erhalten und auf die hinteren Gebäudeteile zu verzichten.

- **Gestaltungssatzung**

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen zur Gestaltung im Plangebiet getroffen. Soweit keine anderen Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden, gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe.

- **Werbesatzung**

Auf gesonderte Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wird unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet, da mit der Planung von Allgemeinen Wohngebieten gewerbliche Nutzungen nur sehr untergeordnet zulässig sind.

Auf die im Plangebiet geltende Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe wird hingewiesen.

5.9 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe (bereitgestellt am 03.07.2018) und der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Sprick Vermessung vom 16.01.2017.

6.0 Begründung der Planinhalte und Planfestsetzungen

6.1 Bebauungskonzept

Mit der Revitalisierung brach liegender Grundstücke soll eine angemessene Wohnbebauung auf dem ehemaligen Burgberg und dessen Umgebung entstehen. Für einen Teil des Plangebietes wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf eine verdichtete Bebauung mit „Stadtkrone“ vorsieht.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbes (Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH)



Abb. 7: Räumliche Skizze zum Realisierungswettbewerb, Blick aus Nordost (Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Brien Wessels Werning Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH)

Nachfolgend wird der Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf zusammenfassend wiedergegeben.

Mit der benachbarten Peter-Paul-Kirche auf dem Kirchberg bildet die neue Reihe hoher giebelständiger Satteldachhäuser eine „Stadtkrone“ hoch über der Trave und den Dächern der Altstadt.

Die vorhandene Hangkante wird mit überwiegend giebelständigen Häusern besetzt, welche nach Süden über zwei bis drei Geschosse verfügen. Die lockere Anordnung mit Vor- und Rücksprüngen der Fassade, die Höhenstaffelung und einige Durchblicke führen zu einer Gliederung des Bauvolumens und schaffen stadtraumverträgliche Ansichten sowohl aus südlicher Richtung, insbesondere aber auch von der Altstadtseite von Norden.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Freiraum, der auf dem Scheitelpunkt des ausgeprägten Höhenrückens die Verbindungswege aufnimmt.

Der erhaltenswerte Kern des Gebäudes der ehemaligen Volkshochschule wird freigestellt und wirkt als höchstes Gebäude an der Königstraße adressenbildend. Auf der gut 3 m über der Straße liegenden Plateaubene bildet sich ein attraktiver Freiraum unter der großen zu erhaltenen Eiche. Dieser „Hofgarten“ wirkt auch als wichtiger grüner Trittstein in der Abfolge Kirchhof, Pastoratsgarten und hinüber zur kleinen Parkanlage an der Trave (Schultwiete).

Zur Königstraße schirmen eine Mauer und eine Buchenhecke den Hofgarten vom Verkehrslärm ab. Der nach Süden offene und geschützt über der Königstraße liegende „Hofgarten“ wird zur gemeinsamen Freifläche für alle Anwohner. Von der Straße kann eine zentrale Tiefgarage durch ein Tor in der Mauer ohne Rampe erschlossen werden.

Eine neue Fußwegeverbindung am südlichen Traveufer verläuft von Westen durch den vorhandenen städtischen Park an der Trave, dann südlich der Giebelhäuser durch den neuen Hofgarten.

An gezielt gesetzten Aussichtspunkten zwischen den Giebelhäusern auf die Altstadt führt der Weg weiter nach Osten zum Kirchplatz und zu den Brücken über die Trave.

Eine Zugänglichkeit oder Gartennutzung im Bereich des Steilhanges zwischen den Giebelhäusern und der Trave ist nicht vorgesehen. Die Schutzzone des FFH-Gebietes bleibt als grüne Fuge mit dem hohen Baumbestand unangetastet.

Die neue Siedlung besteht aus den erhaltenswerten Altbauten und individuellen eigenständigen Giebelhäusern. Jedes Haus kann sein eigenes Gesicht und seinen eigenen Eingang erhalten.

Als Baustein für eine lebendige Stadt hat sich das norddeutsche giebelständige Haus mit hohem Erdgeschoß, mehreren Obergeschossen und steilem Dach seit Jahrhunderten bewährt.

Es erlaubt die Kombination von Wohnen und Arbeiten, großzügiges Mehrgenerationenwohnen und eine Aufteilung in mehrere kleine Wohnungen. Die einzelne Wohnung kann im Lebenszyklus der Bewohner wachsen und schrumpfen.

Durch die gereimte Anordnung sind die Häuser sehr wirtschaftlich. Im Hausvorbereich verzahnen sich privat genutzte Flächen mit dem privaten Wohnweg zur öffentlichen Mitbenutzung und dem gegenüberliegenden Hofgarten.

An die Stelle der ehemaligen Moog-Villa können zwei Giebelhäuser gesetzt werden. Die Gebäude sollen von Süden nur 2 Geschosse hoch errichtet werden, öffnen sich aber dreigeschossig zu den vorhandenen Terrassen über dem Steilhang zur Trave.

Hier könnten normale Wohnungen, aber auch besondere Wohnformen oder betreutes Wohnen im Zusammenhang mit dem ehem. St.-Jürgen-Stift realisiert werden.

Im Sockelgeschoß und im Dachgeschoß können ein Café und ein Veranstaltungsraum eingerichtet werden.

Im Gegensatz zu den gereimten Giebelhäusern mit Steildächern soll der freistehende Wohnungsbau am Hofgarten ein flacher geneigtes Dach und Balkone erhalten, die teilweise als Loggia ausgebildet werden können. Hier sollen die Wohnungsgrundrisse und die Raumhöhen den standardisierten Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus im altengerechten barrierefreien Plus-Wohnen-Standard entsprechen.

Um eine möglichst große Begrünung des Quartiers zu erreichen, wird nur eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Die Stadthäuser haben in der Quartiersgarage ausreichend Stellplätze mit zusätzlichen Fahrrad-, Besucher- und Carsharingstellplätzen.

Ergänzt wird die Erschließung durch einen ebenerdigen autofreien Weg, der rollstuhlgerecht an das vorhandene Wegenetz anknüpft und im Notfall befahren werden kann.

Die außerhalb des Wettbewerbsbereiches liegenden Bestandsgebäude, sowohl westlich als auch östlich, sind teilweise erhaltenswert und prägen das Stadtbild. Diese Gebäude sollen erhalten, müssen jedoch auch schonend renoviert bzw. Instand gesetzt werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll die Fußwegeverbindung von der Mittleren Brücke über die Trave entlang des südlichen Traveufers bis zur östlichen Brücke an der historischen Salzmühle fortgeführt werden. Entlang des nordöstlichsten Gebäudes im Plangebiet ist bereits ein Abschnitt des Fußweges vorhanden, an den die geplante Wegeverbindung anknüpft.

Westlich des Wettbewerbsgebietes soll die geplante Fußwegeverbindung über den nördlichen Grundstücksteil der Lebenshilfe (Königstraße 34) verlaufen und an die Wanderwege innerhalb der städtischen Grünfläche anschließen.

Das Baukonzept sieht den Erhalt der verdichteten Bebauung entlang des Kirchbergs und die Fortführung im nördlichen Bereich des Plangebietes vor. Gleichzeitig ist aber auch die lockere und großzügige Bebauung von der Peter-Paul-Kirche ausgehend über das Pastorat und die Stadtvillen zu erhalten und im südlichen Teil des Plangebietes fortzuführen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine Wohnnutzung in einer städtischen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker, Café etc. beinhalten. Aus diesem Grunde werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören (siehe Teil B Text I Ziffer 1.1).

Die vorhandenen kirchlichen und sozialen Nutzungen im Plangebiet sind als Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die westlichsten Grundstücke im Plangebiet mit 0,3 (WA 1) und 0,45 (WA 2) festgesetzt, um die lockere Bebauung in Richtung des städtischen Parks zu erhalten und die Abstufung der Verdichtung zu verdeutlichen. Diese lockere Bebauung soll sich im südlichen Teil des Plangebietes fortsetzen. Daher wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) 3 und 5 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Grundstückszuschnitte wesentlich größer, die Bebauung villenartig ausgeprägt.

Der östliche Bereich des Plangebietes weist nördlich des benachbarten Kirchhofes eine geschlossene Bauweise und kleinere Grundstücke auf. Da die teilweise historischen Gebäude zusätzlich durch neuere Anbauten im Norden ergänzt wurden und teilweise Erneuerungen dieser Anbauten vorgesehen sind, ist hier eine GRZ von 0,8 notwendig.

Die Bebauung des Kirchbergs 6 (WA 6) stellt die Grenze der großzügigen, villenartigen Bebauung zur kleinteiligeren und dichten Blockrandbebauung im Osten dar. Die-

se historische Villa ist derzeit durch einen später angefügten Glasgang mit dem östlich benachbarten Gebäude verbunden. Im Zuge der geplanten Renovierungsarbeiten soll das Gebäude wieder frei gestellt werden und im nördlichen Bereich einen neuen Anbau erhalten. Daher wird hier eine GRZ von 0,5 erforderlich. Diese GRZ darf für die Anlage von Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (siehe Teil B Text I Ziffer 2.4).

Die nördliche Bebauung der brach liegenden Grundstücke der ehemaligen Moog-Villa und der nördliche Teil des ehemaligen Volkshochschulgeländes soll nach den Vorgaben des Realisierungswettbewerbes verdichtet ausgeprägt werden. Da diese Bebauung durch die Wegeverbindung von den südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken getrennt ist und im Norden die Grünfläche als Pufferzone zur Trave teilweise direkt an die Baufenster angrenzt, ist die anrechenbare Wohnbaufläche nur sehr gering. Daher ergibt sich hier eine Grundflächenzahl von 0,75. Da die Baukörper durch eine verbindende Gemeinschaftstiefgarage unterbaut werden, darf die zulässige GRZ für die Gemeinschaftstiefgarage bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (siehe Teil B Text I Ziffer 2.3).

Für die Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 wurden auch Festsetzungen zur Überschreitung der zulässigen GRZ getroffen, um zusätzlich zu den Baukörpern die unterirdische Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen. So darf die zulässige GRZ im WA 2 um bis zu 0,8 und im WA 3 um bis zu 0,7 überschritten werden (siehe Teil B Text I Ziffern 2.1 und 2.2).

Die vorhandenen und geplanten Grundstücksgrößen und ebenso ihre vorhandene und geplante Bebauung weisen eine hohe Vielfalt an Nutzungstypen und Wohnformen auf, um den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen gerecht zu werden, aber auch die gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und zu unterstützen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Da die nördlichen Grundstücksteile als tlw. Eigentümerfußweg und private Grünflächen festgesetzt werden, können diese Flächen zur Berechnung der Grundflächenzahlen (GRZ) nicht angerechnet werden. Würde man diese Flächen als Wohnbaufläche mit Flächen für Gehrecht und Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten festsetzen, käme man auf geringere Grundflächenzahlen, da sich die anrechenbare Wohnbaufläche erhöhen würde. Da hier jedoch eine Pufferzone zur nördlich angrenzenden Trave als Gehölzstreifen entstehen soll, wurde dieser Streifen Nutzungstypisch als Grünfläche und der geplante Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine kleinere Wohnbaufläche und folglich eine höhere GRZ.

Durch die angrenzende Trave und die Grünflächen im Norden sowie durch die vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Süden sind ausreichend freie Flächen angrenzend an die Wohnbaugrundstücke vorhanden, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen. Daher wird davon ausgegangen, dass eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Flächen für sozialen Wohnungsbau

Aufgrund des dringenden Bedarfes an günstigen Mietwohnungen in der Stadt Bad Oldesloe haben die politischen Gremien der Stadt am 23.11.2015 den Beschluss gefasst, bei zukünftigen Baugebieten in der Stadt Bad Oldesloe durch geeignete städtebauliche Vorgaben bzw. Verträge sicherzustellen, dass mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

Die Stadt Bad Oldesloe will durch diese Festsetzung einen Mindestumfang von 30 % der jeweiligen Geschossfläche der Bebauung in den WA 3 und 4-Gebieten für Wohnungen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, sicherstellen (siehe Teil B Text I Ziffer 5.1). Dadurch sollen für unterschiedliche Nutzergruppen Wohnangebote geschaffen werden. Ziel der Festsetzung ist, dass ein Teil der zu errichtenden Wohngebäude die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die Voraussetzungen sind in den jeweiligen Landesvorschriften, die auf dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) beruhen, geregelt. Gemäß § 9 Abs. 1 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG), Gesetz- und Verordnungsblatt S. 789, müssen die geförderten Wohnungen eine angemessene Größe unter Berücksichtigung der Personalzahlen und der allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Haushalte haben.

Gemäß Nr. 8.5.1 der Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach Wohnungsbindungsgesetz und Wohnraumförderungsgesetz (VwV-SozWo 2004), Amtsblatt Schleswig-Holstein 2004, S. 548, sind der Berechnung der Mietobergrenzen folgende Zahl der Wohnräume bzw. Wohnflächen zugrunde zu legen: Alleinstehende bis zu 50 m²; Haushalte mit 2 Personen 2 oder bis zu 60 m², mit 3 Personen 3 oder bis zu 75 m², mit 4 Personen 4 oder bis zu 85 m². Für jede weitere haushaltsangehörige Person im Sinne des § 18 WoFG erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen Raum oder um 10 m² Wohnfläche.

Qualitätsstandards für Mietwohnungsbau, für Eigentumsmaßnahmen usw. sind in der Anlage zur Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), aufgeführt. Die dazu letzte Änderung des Erlasses des Innenministeriums vom 16.11.2009 – IV 623 wurde noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht und ist noch nicht gültig.

Es wurde festgesetzt, dass in den Gebieten WA 3 und 4 mindestens 30 % der Wohneinheiten als Wohnflächen zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (siehe Teil B Text I Ziffer 5.1).

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem angestrebten geschlossenen Siedlungsbild und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Mit gestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Übereinstimmung und Harmonie angestrebt, wodurch die notwendige städtebauliche Einbindung erreicht und eine Planungssicherheit für die zukünftigen Bewohner verstärkt wird.

Fassaden

Fassaden sind in Verblendmauerwerk, in Putz oder geschlämmt in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau, Weiß und Beige zulässig. Diese Materialien und Farben sind bereits im Plangebiet vorhanden und werden daher wieder aufgegriffen. Untergeordnete Gebäudeteile sind in Holz zulässig (siehe Teil B Text II Ziffer 2.1).

Um für den Wettbewerbsbereich, insbesondere für das Baufenster der „Stadtkrone“, eine Unterteilung der Fassade zu erreichen, sind im westlichen Baufenster des WA 3 Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von mehr als 12,0 m gestalterisch durch einen Wechsel mindestens des Materials, der Farbgebung oder der Fassadenaufteilung in eigenständige, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen (siehe Teil B Text II Ziffer 2.2).

Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Diese Dachformen sind im Plangebiet vorhanden und sollen daher auch zukünftig möglich sein.

In den nördlichen Baufenstern der WA 6 und 7 sind auch Flachdächer zulässig, da die nördlichen Anbauten von den vorderen Hauptgebäuden verdeckt werden und das Stadtbild hier nicht wesentlich prägen (siehe Teil B Text II Ziffer 1.1). Die Anbauten sollen sich gegenüber den erhaltenswerten Gebäuden unterordnen.

Im WA 3 sind für die Umsetzung der „Stadtkrone“ die Dachneigungen der Hauptgebäude ausschließlich von 60° bis 69° zulässig. Ohne mindestens 60° geneigte Dachflächen ginge der gewollte Charakter der Gebäude verloren. Steiler geneigte Dachflächen ab 70° Dachneigung sind in der einzuhaltenden Abstandsflächenregelung gemäß LBO in ihren Abstandsflächen größer zu berechnen. Die geplante relativ enge Gebäudestellung wäre dann nicht mehr möglich (siehe Teil B Text II Ziffer 1.2).

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden. Auch die festgesetzten Dachfarben sind im Plangebiet vertreten und sollen daher auch zukünftig zulässig sein (siehe Teil B Text II Ziffer 1.3).

Freiflächen

Die oberen Abdeckungen von Tiefgaragen müssen eine Begrünung mit einem Substrat von mindestens 0,5 m aufweisen, soweit sie nicht als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind oder bebaut werden (siehe Teil B Text II Ziffer 3.1). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen (siehe Teil B Text II Ziffer 3.2). Somit wird sichergestellt, dass ausreichend Grünflächen im Plangebiet angelegt werden.

Einfriedungen

Stützmauern sind nur aus Natursteinen, bossierten Steinen (geschlagene Steine), gebrannten Steinen oder als verputzte Flächen in den für die Fassaden der Hauptgebäude zugelassenen Farben zulässig (siehe Teil B Text II Ziffer 4.1).

Innerhalb der privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme zum Traveufer aus Sicherheitsgründen, keine Einfriedungen zulässig (siehe Teil B Text II Ziffer 4.2).

Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune oder als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ergänzend dürfen zum Schutz des Grundstückes innenseitig hinter die Hecken Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m angelegt werden. Flächige Kunststoffmaterialien sind

ausgeschlossen (siehe Teil B Text II Ziffer 4.3). Die Begrenzung der Höhe der Straßenseitigen Einfriedungen auf 1,2 m soll die optische Einengung des Straßenraumes vermeiden und bessere Sichtverhältnisse in den Straßenverkehr im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 1, 2, 5, 6 und 7 ermöglichen. Gleichzeitig sind die Höhenbegrenzungen so gewählt, dass die Funktion der Einfriedung sichergestellt bleibt. Dies dient auch der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundstückszufahrten.

Um eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erreichen und Beeinträchtigungen durch Abfallbehältersammelplätze zu vermeiden, sind Oberirdische Müllstandorte dauerhaft zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m einzugrünen (siehe Teil B Text II Ziffer 4.4).

Sichtschutzzäune sind nicht zulässig (siehe Teil B Text II Ziffer 4.5).

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung darf von der Dachneigung nicht abweichen, um ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten (siehe Teil B Text II Ziffer 1.4).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtflächen

Außenwände von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszubilden (siehe Teil B Text II Ziffer 2.3).

Werbeanlagen

Im Plangebiet gilt die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Abgrabungen/Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen einschließlich Terrassen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig (siehe Teil B Text I Ziffer 7.1). Im WA 4 sind aufgrund des bewegten Geländes Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2,5 m Höhe zulässig (siehe Teil B Text I Ziffer 7.2). Stützwände zur Terrassierung des Grundstückes sind bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Tiefgaragen (siehe Teil B Text I Ziffer 7.3). Der Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Baugrundstücksflächen und Grünflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten (siehe Teil B Text I Ziffer 7.4).

Somit wird sichergestellt, dass nur in dem erforderlichen Maß in das Gelände eingegriffen wird.

6.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Mindestgrundstücksgröße

Um eine zu hohe Wohnungsdichte im WA 1 zu vermeiden, ist hier je Einzelhaus nur maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies soll sicherstellen, dass hier kein Geschosswohnungsbau o.ä. entsteht. Weiterhin wird mit der Reduzierung auf maximal 1 Wohneinheit sichergestellt, dass auch die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden können.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der östliche Bereich des Plangebietes ist ab dem Grundstück Kirchberg 5 durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Hinzu kommt, dass die Gebäudefronten bis an die Straßenverkehrsflächen reichen. Diese Bauweise setzt sich in östliche Richtung entlang der Straße sowie östlich des Kirchhofes fort und gibt somit der Freifläche um die Peter-Paul-Kirche eine deutliche Raumkante. Um diese besondere städtebauliche Situation zu erhalten, sind die Kanten der Bebauung bzw. die Grenze zur Straßenverkehrsfläche mit einer Baulinie festgesetzt. Um die vorhandene Bebauung in ihrer vollen Tiefe an den Kirchberg heranzurücken ist auch ein Teil der Gebäudeseite am Fußweg zur nördlichen Brücke mit einer Baulinie festgesetzt.

Die Gebäude im Kirchberg, einschließlich des Gebäudes im Kirchberg 6, wurden durch neuere Anbauten auf den nördlichen Grundstücksflächen ergänzt. Diese sollen teilweise abgerissen und erneuert werden. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die aktuellen Planungen und den im Osten vorhandenen Bestand. Da diese Gebäudeteile aufgelockert entstehen sollen, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten, ist für die nördlichen Baufenster des WA 7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hier mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Zu den südlich angrenzenden Baufenstern darf angebaut werden. Da sich im Norden der Fußweg und die Trave befinden, brauchen in diese Richtung keine Grenzabstände eingehalten werden, da hier genügend Freiraum gegeben ist. Hier setzt die Baugrenze den Rahmen zur maximalen Gebäudeausdehnung (siehe Teil B Text I Ziffer 3.1).

Das villenartige Einzelhaus im Kirchberg 6 besitzt einen Vorgarten und steht etwas zurückgesetzt von der Straßenverkehrsfläche. Dies ist typisch für die hier beginnende offene Bauweise. Die Baugrenze wird hier entsprechend zurückgenommen, um eine zukünftige Bebauung bis an die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

Dieses Gebäude wird zudem durch ein einzelnes Baufenster eingefasst, um einen Anbau an das östlich benachbarte Gebäude, wie derzeit vorhanden, zukünftig zu verhindern. Da die Villa renoviert werden soll und in diesem Zuge auch Balkone und direkt am Gebäude befindliche Terrassen geplant sind, dürfen, wie im gesamten Plangebiet, untergeordnete Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 Meter überschreiten. Dies darf nur durch gebäudegliedernde Fassadenelemente, wie Balkone, Erker, Treppenhäuser, Vordächer, Terrassen oder Wintergärten, erfolgen. Ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand darf insgesamt 30 % nicht überschreiten (siehe Teil B Text I Ziffer 4.1). Die Bestimmungen zu Vorgartenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind einzuhalten (siehe Teil B Text I Ziffer 2.5).

Die folgenden Baukörper im westlichen Bereich des Plangebietes sind als Einzelhäuser mit entsprechenden Grenzabständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet. Da die festgesetzten Baugrenzen die vorhandenen und geplanten Gebäude mit seitlichen Grenzabständen bereits berücksichtigen, wurde auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet.

Das Baufenster um das Pastoratsgebäude wurde sehr großzügig gefasst, um ausreichend Spielraum für eventuell erforderliche Anbauten oder geplante am Gebäude befindliche Terrassen zu geben. Die nördlichen und südlichen Baugrenzen nehmen die Bautiefe des geplanten, westlich benachbarten Wohngebäudes auf und nähern sich in östliche Richtung an. Hierbei werden die Freiräume bzw. die Begrenzungen durch die stadtbildprägenden Gebäudekanten der Freiflächen des Kirchhofes im Osten aufgegriffen und in westliche Richtung bis zur Königstraße weitergeführt.

Dadurch wird ein harmonischer Straßenzug mit Blickachse auf die Peter-Paul-Kirche erzeugt.



Abb. 8: Ausschnitt des Schwarzplanes zum Realisierungswettbewerb mit Raumkante

Das Baufenster des nördlich angrenzenden Grundstückes der ehemaligen Moog-Villa (Kirchberg 6a) ist deutlich enger gefasst, da hier eine verdichtete Bebauung in zweiter Reihe entstehen soll. Die Baugrenzen reichen im Süden bis an den geplanten Wohnweg heran, um hier dem Straßenraum eine Kante zu geben. Weiterhin ist die Tiefe des Baufensters so bemessen, dass ein Abstand von mindestens 10,0 m zur Trave erhalten bleibt und möglichst gering in den Wurzelbereich der benachbarten Eiche eingegriffen wird.

Das Grundstück der ehemaligen Volkshochschule wird durch neue Gebäude verdichtet. Da das Grundstück sehr großzügig ist und von dem historischen Gebäude nur der vordere Hauptteil erhalten werden soll, bietet das Grundstück noch genügend Fläche, um im südlichen Bereich die lockere Bebauung der Villengrundstücke entlang der Königstraße zu erhalten. Die Baufenster umfassen hier relativ eng den vorderen, zu erhaltenden Gebäudeteil der ehemaligen Volkshochschule und den geplanten Neubau, um die lockere Bauweise fortzuführen und genügend Freiräume auf dem Grundstück zu belassen.

Das Baufenster der geplanten rückwärtigen Bebauung im WA 4 ist sehr eng bemessen, da auch hier ein Abstand von mindestens 10,0 m zur Trave eingehalten wird und bis an die geplante Fußwegeverbindung herangebaut werden kann. Da hier ein Gebäuderiegel mit einer unterteilten Fassadengestaltung oder ein Gebäudekomplex als Hausgruppe entstehen soll, ist das Baufenster entsprechend groß festgesetzt. Die Bebauung ist hier gemäß den Vorgaben des Realisierungswettbewerbes als „Stadtkrone“ vorgesehen und gibt dem entstehenden Freiraum auf dem südlichen Grundstücksteil eine Kante, so dass hier durch die geplante und vorhandene Bebauung ein Quartiersplatz entsteht.

Mit der festgesetzten Firstrichtung, von der um bis zu 10° abgewichen werden kann (siehe Teil B Text I Ziffer 12.1), wird sichergestellt, dass durch die Dachform (siehe Teil B Text II Ziffer 1.1) in Zusammenspiel mit der vorgegebenen Dachneigung (siehe

Teil B Text II Ziffer 1.2) und Fassadenbreite (siehe Teil B Text II Ziffer 2.2) auch die gewünschte „Krone“ entsteht.

Das Baufenster für das erhaltenswerte historische Gebäude der Lebenshilfe (Königstraße 34) ist so großzügig bemessen, dass nördlich ein großzügiger Anbau oder, wie im Realisierungswettbewerb dargestellt, ein zweites Gebäude realisiert werden kann. Die südliche Baugrenze verläuft direkt am Bestandsgebäude, da das erhaltenswerte historische Gebäude berücksichtigt werden muss.

Die Baugrenzen im WA 1 orientieren sich an den Bestandsgebäuden und lassen zudem noch etwas Freiraum. Da das Wohngebäude Königstraße 35 die Grenzabstände gemäß LBO S-H teilweise nicht einhält, weichen hier Baufenster und Baukörper teilweise voneinander ab. Da das Gebäude mit seiner Gebäudefront direkt an die Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche der Schultwiete gebaut wurde und dies für die hier prägende offene Bauweise völlig untypisch ist und zudem zur städtischen Grünanlage eine lockere Bebauung gewollt ist, wurde die Baugrenze hier etwas zurückgenommen. Sie orientiert sich am benachbarten historischen Bestandsgebäude der Lebenshilfe (Königstraße 34). Zur östlichen Grundstücksgrenze wird der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m ebenfalls nicht eingehalten. Da hier das benachbarte Grundstück jedoch nur mit einem Carport bebaut und zur Erschließung des rückwärtigen Wohnhauses dient, wurde die Baugrenze hier auf die Grundstücksgrenze gelegt. Somit wird hier der Gebäudebestand berücksichtigt.

Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Neu geplante Wohngebäude müssen sich an die festgesetzten Baugrenzen bzw. die Vorgaben der LBO SH teilweise unter Eintragungen von Baulasten zur Sicherung der Abstandsflächen, halten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den Vorgartenflächen, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baugrenzen sowie deren Verlängerung, bauliche Anlagen unzulässig. Als Ausnahmen können zugelassen werden:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
- bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung (LBO) in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn die Bauflucht mehr als 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält und
- Windfänge, wenn sie eine Tiefe von 2,0 m und eine Fläche von 6,0 m² nicht überschreiten.

Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht berührt (siehe Teil B Text I Ziffer 2.5).

Damit wird erreicht, dass Nebenanlagen, wie Garagen, Carports oder ähnliche Anlagen einer Ausnahmegenehmigung bedürfen und somit die Stadt prüfen kann, ob sich diese Anlagen harmonisch in das Stadtbild einfügen werden.

6.6 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um eine beliebige Höhenentwicklung zu vermeiden, wurden neben den Geschossigkeiten maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Bestandsgebäuden, der umgebenden Bebauung und den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs.

Im WA 1 ist eine eingeschossige Bauweise und Gebäudehöhen von etwa 12,0 m festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und unterstützt die gewollte aufgelockerte Bauweise an der öffentlichen Grünfläche. Im WA 2 ist eine zweigeschossige Bauweise und ebenfalls Gebäudehöhen von etwa 12,0 m festgesetzt. Dies entspricht der zweigeschossigen Bauweise mit flach geneigtem Dach und in etwa der Gebäudehöhe des Gebäudes der Lebenshilfe. Somit wird Bezug auf die vorhandenen Wohnhäuser und den stadtbildprägenden Bestand genommen.

Im WA 3 ist der vordere Gebäudeteil der ehemaligen Volkshochschule maßgeblich. Demnach ist hier eine Gebäudehöhe von etwa 13,0 m zulässig. Durch den Geländeanstieg des Burgbergs sind die Höhenfestsetzungen über dem Deutschen Haupthöhennetz von 1992 (DHHN92), die der Vermessung zugrunde liegen, mit 30,0 m ü DHHN92 höher als bei den benachbarten westlichen Wohngebieten (WA 1 und 2) mit 27,50 m ü DHHN92, obwohl sich die Gebäude in ihrer Höhe nur um einen Meter unterscheiden.

Hier ist zudem eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, da dem gegenüber liegenden Heimatmuseum / Stadtbibliothek (ehemalige Stadtschule) eine angemessene Bebauung begegnen soll. Die zwingende Zweigeschossigkeit sowie die maximale Gebäudehöhe von etwa 13,0 m gelten für das gesamte Teilgebiet (WA 3), um auch für den neuen Baukörper, der auf dem östlichen Grundstücksteil entstehen soll, ein angemessenes Bauvolumen zu erreichen. Dieses geplante Gebäude soll sich zwischen den historischen Gebäuden der ehemaligen Volkshochschule und dem Pastorat einfügen, ohne zwischen den dominanten Nachbargebäuden unter zu gehen.

Für das östlich benachbarte Grundstück des Pastoratsgebäudes ist eine zweigeschossige Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von etwa 13,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem Bestandsgebäude, welches wie das Gebäude der Lebenshilfe und der vordere Gebäudeteil der ehemaligen Volkshochschule als erhaltenswertes Gebäude gemäß Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe eingestuft ist.

Für das WA 6 sind für beide Baufenster eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Hanglage zur Trave ist die Gebäudehöhe für das südliche Baufenster auf maximal etwa 16,0 m festgesetzt, wohin gegen für das nördliche Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von etwa 10,0 m festgesetzt ist. Dies entspricht der vorhandenen Villa, deren Erdgeschoss durch einen Sockel erhöht wird und somit das gesamte Gebäude anhebt. Durch den starken Geländeabfall zur nördlich gelegenen Trave kann der geplante nördliche Anbau ebenfalls zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgebaut werden, ohne den Hauptbaukörper am Kirchberg zu überragen. Zudem können im Hang Fensteröffnungen eines Kellergeschosses nach Norden völlig über dem anstehenden Gelände liegen, ohne als Vollgeschoss gewertet zu werden, wenn die Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 2 Abs. 7 LBO S-H).

Die Staffelung der Geschossigkeiten mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, bei gleichbleibender Gebäudehöhe wird in östliche Richtung fortgesetzt. Da das Gelände zum Traveufer aber in östliche Richtung weniger steil ausläuft, ist das nordöstlichste Baufenster mit einer dreigeschossigen Bauweise festgesetzt. Das Bestandsgebäude überragt dabei nicht den südlichen Gebäudeteil, obwohl hier nur zwei Geschosse vorhanden sind.



Abb. 9: Zwischenstand Lageplan und Ansichten Elbstrand & Mannschaft vom 15.03.2018

Da die Gebäude am Kirchberg 3 bis 5 nicht auf einem Sockel bzw. einem über die Geländeoberfläche hinausragendem Kellergeschoss stehen, sind die Gebäude in ihrer Höhe trotz gleicher Geschossigkeit wesentlich kleiner als die westlich benachbarte Villa. Entsprechend sind hier für die südlichen Baufenster maximale Gebäudehöhen von etwa 11 m vorgesehen. Das nördliche Baufenster der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Kirchberg 4 und 5 ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 7,0 m festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Bebauung des Architekturbüros Elbstrand & Mannschaft aus Hamburg. Eine konkrete und verbindliche Gebäudehöhenfestsetzung über dem Deutschen Haupthöhen Netz von 1992 konnte noch nicht getroffen werden, da hier eine Geländevermessung noch aussteht. Diese soll zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen, so dass verbindliche Festsetzungen getroffen werden können.

Die geplante rückwärtige Bebauung der brach liegenden Grundstücke der ehemaligen Moog-Villa und der ehemaligen Volkshochschule liegt an den steilen Hängen des Traveufers, die den Burgberg formen.

Hier soll nach den Vorgaben des Siegerentwurfes aus dem Realisierungswettbewerb gebaut werden. Im Bereich der ehemaligen Moog-Villa sind eine zwingend zweigeschossige Bauweise und Gebäudehöhen von maximal etwa 15,0 m festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude weder zu hoch hinausragen, noch durch eine zu geringe eingeschossige Bauweise das Gesamtgefüge der benachbarten Baukörper stört.

Somit wird sichergestellt, dass in Kombination mit der festgesetzten GRZ und der Lage und Größe der Baufenster eine angemessene Bebauung geplant und erhalten wird.

6.7 Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindungen; ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Königstraße, die Schultwiete und den Kirchberg erschlossen. Die Schultwiete, die Königstraße und der südliche Abschnitt des Kirchbergs sind als „normale“ Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der nordöstliche Teil des Kirchbergs ist als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, da dies der Bestandssituation entspricht. Dieser Abschnitt des Kirchbergs kann von Müllfahrzeugen, Feuerwehr, Rettungswagen, aber auch von Anliegern und Zuliefererverkehr als Einbahnstraße von Osten kommend befahren werden.

Durch den starken Geländeanstieg des Burgbergs sind Grundstückszufahrten vom südlichen Kirchberg und dem östlichen Abschnitt der Königstraße nicht möglich. Das Pastoratsgrundstück und das Grundstück der ehemaligen Moog-Villa werden von ihren östlichen Grundstücksseiten dort erschlossen, wo der Kirchberg den Hang hinaufführt und diese öffentliche Straßenverkehrsfläche auf gleichem Niveau wie die Wohnbaugrundstücke ankommt.

Hier führt ein Fußweg den steilen Hang zum Traveufer hinab und über eine Brücke auf die Altstadtinsel. An diesem Schnittpunkt knüpft die geplante Wegeverbindung durch die Wohngebiete in westliche Richtung an. Gleichzeitig wird der Fußweg am Fuße der Brücke in östliche Richtung entlang des Traveufers weitergeführt und an das erste vorhandene Wegstück im Nordosten angeschlossen.

Die privaten Fußwege sollen als Wohnweg sowohl für Anwohner als auch die Öffentlichkeit benutzbar sein. Daher sind die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ festgesetzt.

Die Wegeverbindung in westliche Richtung führt südlich der geplanten Bebauung in zweiter Reihe bis zum Grundstück der Lebenshilfe. Sie zweigt westlich des Pastoratsgrundstückes zur Königstraße ab. Hier muss der Höhenunterschied mit Hilfe von Treppen überwunden werden. Am westlichen Ende des Fußweges weitet sich der Weg auf und gabelt sich in nördliche und südliche Richtung. Im Norden umgeht der Fußweg die Wohnbaufläche des Grundstückes der Lebenshilfe und endet an der öffentlichen Grünfläche des städtischen Parks. Im Park soll der Weg barrierearm bis zur westlich gelegenen Brücke fortgesetzt werden, um hier eine Wegeverbindung ohne Treppen auf den Kirchberg zu schaffen. Im Süden mündet der Weg in die Königstraße, dort, wo sich die vorhandene Grundstückszufahrt befindet und das Geländenniveau dem der Königstraße entspricht. Die Fußwegeverbindungen im Plangebiet sind als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ festgesetzt. Hier steht der Aufenthalt, das „sich Begegnen“ und Spielen im Vordergrund der Nutzung. Ein Befahren dieser Verkehrsflächen soll nur in Ausnahmefällen für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge oder Möbelwagen, aber auch regelmäßig für Müllfahrzeuge möglich sein. Dabei kann aufgrund der festgesetzten Breite der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur die Strecke von der Zu- bzw. Ausfahrt an der Königstraße bis zur Zu- bzw. Ausfahrt am Kirchberg befahren werden. Die Abzweigungen in Richtung der städtischen Grünanlage oder mittig zur Königstraße sind mit etwa 2,5 m und 3,0 m zu schmal für die Fahrzeuge.

6.7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die Erschließung und ausreichend Stellplätze sicherzustellen, ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Sie kann aufgrund des starken Höhenversatzes zwi-

schen Königstraße und Burgberg ohne Rampen von der Königstraße aus an der östlichen Grundstücksgrenze zum Pastoratsgrundstück unterirdisch in die Wohngebiete WA 2 bis 4 geführt werden.

Die Gemeinschaftstiefgarage ist nur im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgarage“ zulässig.

Im Wohnquartier des Wettbewerbbereiches sollen oberirdisch keine Stellplätze eingerichtet werden, um die Aufenthaltsfunktion der halb privaten, halb öffentlichen Freiräume nicht zu stören. Daher sind für die Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 Stellplätze nur unterirdisch im Bereich der Gemeinschaftstiefgarage zulässig (siehe Teil B Text I Ziffer 9.1).

Da die benachbarten Wohngebiete bereits bebaut und Stellplätze hier teilweise schon vorhanden sind, wurde in diesen Bereichen auf eine derart einschränkende Festsetzung verzichtet. Auch auf dem Grundstück der Lebenshilfe (Königstraße 34) dürfen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage Stellplätze oberirdisch erstellt werden. Die Gemeinschaftstiefgarage kann hier erweitert werden, eine Nutzung ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da Stellplätze auch oberirdisch auf dem Grundstück hergestellt werden können.

Eine Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen gem. § 84 LBO (örtliche Bauvorschriften) wird im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das Plangebiet weist eine zentrale und innenstadtnahe Lage auf und ist gut an den ÖPNV angebunden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen zeigt sich jedoch, dass in der Regel ein Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wird. Diese Mindestanforderung sollte im Bauantragsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden. Nur in Einzelfällen wäre eine Unterschreitung dieser Anforderung vertretbar, sofern der Nachweis geführt wird, dass tatsächlich auf das Auto im Haushalt verzichtet wird.

Um den privaten Fußgängerbereich gänzlich autofrei zu gestalten sind Kfz-Zufahrten von den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ auf die Allgemeinen Wohngebiete 2, 3, 4 und 5 (WA 2-5) und in die Gemeinschaftstiefgarage unzulässig (siehe Teil B Text I Ziffer 6.1).

Um Auffahrten von der westlichen Königstraße auf die nördlichen Wohngebiete zu vermeiden, ist entlang der Grenze eine Halbkreislinie festgesetzt. Sie regelt das Anschlussverbot von Bauflächen an die Straßenverkehrsflächen. Lediglich die Ein- und Ausfahrten an der Königstraße für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllwagen etc. und der Gemeinschaftstiefgarage sind ausgespart. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird zudem der Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

So wird sichergestellt, dass keine Auffahrten außerhalb der vorgesehenen Rettungszufahrt und auch keine Auffahrten über den Wohnweg in die Baugebiete angelegt werden. Der private Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung erhält damit die notwendige Aufenthaltsqualität, die es zum gefahrlosen Kinderspiel, Begegnen und Verweilen braucht. Um dem Quartier auch an der westlichen Grenze den Charakter einer autofreien Zone zu verleihen, wurde die Halbkreislinie bis zum Gebäudeabschluss des historischen Bestandsgebäudes der Lebenshilfe (Königstraße 34) gezogen. Somit sind Zufahrten auf das Grundstück der Lebenshilfe an der westlichen Gebäudeseite möglich und die Erschließung weiterhin gesichert. Mit etwa 7,0 m zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Bestandsgebäude ist hier ausreichend Platz vorhanden.

Um der vorhandenen Wohnbebauung am Kirchberg 6 die Möglichkeit zum Befahren der westlichen Grundstücksgrenze und die Einrichtung von mehreren Stellplätzen senkrecht zur westlichen Grundstücksgrenze zu geben, schränkt die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerfußweg mit öffentlicher Mitbenutzung“ eine Zufahrt auf das WA 6 nicht ein. Durch die verdichtete Bauweise sind Stellplätze hier an anderer Stelle kaum und in dem geplanten Umfang nicht möglich.

6.7.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für die neuen Wohngebiete wird im öffentlichen Straßenraum der Königstraße und dem Parkhaus Königstraße, hauptsächlich jedoch in der unterirdischen Tiefgarage gedeckt.

6.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Königstraße westlich des Heimatmuseums direkt angrenzend an das Plangebiet. Sie wird regelmäßig von den Linien 8103 (Stadtverkehr ZOB), 8142, 8145 und 8146 (ZOB-Berufsschule) des HVVs angefahren.

6.7.4 Sichtdreiecke

Zur Festlegung von freizuhaltenen Sichtdreiecken wird die Begrenzung der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt. Da die Vermessung im Plangebiet nur für den Bereich des Wettbewerbareals durchgeführt wurde, ist eine Ergänzung für die Wohngrundstücke am Kirchberg und für die Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Diese Vermessungsergänzung wird zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen, so dass dann die erforderlichen Sichtdreiecke zum Entwurf eingeplant werden können.

6.8 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

Die Bestandssituation von Natur, Landschaft und Klima wird bereits unter Kapitel 4.6 erläutert.

6.8.1 Grünordnerisches Leitbild

Der von Westen nach Osten verlaufende Grünzug südlich der Trave soll als historisches Element (südliche Begrenzung der historischen Altstadt) und als Biotopvernetzung erhalten bleiben. Deshalb wurde bei der Auslobung des Wettbewerbes auf eine Bebauung der Parkanlage im westlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 verzichtet.

Unterstützt wird das o.g. Ziel durch Festsetzungen einer privaten Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches, einer öffentlichen Parkanlage im Westen, einer privaten Grünfläche südlich des Pastoratsgebäudes und einer verhältnismäßig geringen Baudichte in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5.

Zusammen mit der westlich angrenzenden Parkanlage, dem Flussbett und dem Ufer der Trave und den im Südosten angrenzenden Grünflächen der Peter-Paul-Kirche wird auch nach Realisierung der geplanten Bebauung das o.g. Ziel gewahrt bleiben.

6.8.2 Eingriffsminimierung und -vermeidung

FFH-Gebiet

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (S1 und S2) sind die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Aufgrund dieser vorhandenen Bodenbelastungen im Uferbereich der Trave und die damit vorhandene Gefährdung für Mensch und Umwelt, hat sich die Stadt dazu entschlossen, dass der Boden in diesen Bereichen ausgetauscht werden muss. Auf eine alternative Einzäunung der Flächen zur Verhinderung eines Betretens wird verzichtet, da hiermit das Gefahrenpotenzial nicht ausgeräumt wird und unter Umständen die Gefahrensituation in Vergessenheit geraten könnte. Ein Erhalt der vorhandenen Gehölze ist somit in diesen Bereichen nicht möglich.

Um eine Pufferzone zur Trave dennoch sicherzustellen ist jedoch ein etwa 5,0 m breiter Gehölzstreifen im Uferbereich festgesetzt. Im östlichen Bereich, wo bisher keine Bodenbelastungen nachgewiesen wurden, ist der Gehölzbestand zu erhalten und in seinen Lücken mit standortheimischen Gehölzen zu ergänzen (siehe Teil B Text I Ziffer 11.3). Der belastete westliche Uferbereich ist nach Austausch und fachgerechter Entsorgung der Böden durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Teil B Text I Ziffer 11.5).

Der westlichste Uferbereich ist ab dem Grundstück der Lebenshilfe (Königstraße 34) mit einen etwa 10,0 m breiten Gehölzstreifen anzupflanzen.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bei Veränderungen der Uferbereiche zur Trave diese naturnah zu gestalten (siehe Teil B Text I Ziffer 8.1).

Mit diesen Maßnahmen soll der erhebliche Eingriff in Flora und Fauna angrenzend an das FFH-Gebiet teilweise ausgeglichen werden. Eine Pufferzone zur Trave (FFH-Gebiet) wird mit der Anpflanzung und dem teilweisen Erhalt der Gehölze erreicht.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit der Zweckbestimmung Sanierungsmaßnahmen belasteter Böden S 1 und S 2 dürfen zum menschlichen Verzehr geeignete und bestimmte Nutzpflanzen sowie Sträucher und Bäume, die zum menschlichen Verzehr geeignete und bestimmte Früchte tragen, nicht gepflanzt oder erhalten werden. Diese sind nur zulässig, wenn die Unbedenklichkeit der Böden durch Gutachten nachgewiesen wird (siehe Teil B Text I Ziffer 11.1).

Die landschaftsraumtypischen Gehölze der öffentlichen städtischen Grünanlage sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Teil B Text I Ziffer 11.4). Hier konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Somit wird die Bestandssituation des städtischen Parks mit seinen wertvolleren Uferbereichen erhalten. Bauliche Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich die Planung hier nicht erheblich auf das FFH-Gebiet der Trave auswirkt.

Die Pufferzone entlang des südlichen Traveufers erstreckt sich in östliche Richtung über die gesamte Breite des Plangebietes. Da an der nordöstlichen Plangebietsecke der geplante Fußweg an einen vorhandenen Wegeabschnitt anschließen soll und

hier ein nur etwa 3,0 m breiter Uferstreifen vorhanden ist, verjüngt sich der festgesetzte Gehölzstreifen etwa auf Höhe des Grundstücks Kirchberg 4.

Zwischen der östlichsten Brücke und der mittleren Brücke im Plangebiet ist die Fußwegeverbindung entlang des Gehölzstreifens geplant. Hier könnten zur Beleuchtung aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes LED-Beleuchtungskörper mit Ausrichtung nicht in die Gehölze eingesetzt werden. Gleichzeitig wird durch die Ergänzung der vorhandenen ruderalen Stauden- und Brombeerflur mit mehr und insbesondere höheren Gehölzen eine bessere Abschirmung erreicht.

Da die Fußwegeverbindung durch das Plangebiet im Bereich der brachliegenden Grundstücke (Wettbewerbsbereich) hinter die geplanten Gebäude verspringt, sind Auswirkungen durch den Fußweg auf die nördliche Trave nicht gegeben.

Maßnahmen und Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen der Gebäudebeleuchtung werden im weiteren Verfahren in der FFH-Prüfung noch aufgezeigt werden.

Gehölze

Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Teil B Text I Ziffer 11.2). Somit wird sichergestellt, dass die beiden geschützten Bäume im Plangebiet, die durch die geplanten baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigt werden könnten, erhalten werden.

Da die anderen Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe fallen, nicht direkt durch wesentliche Veränderungen der Bestandssituation beeinträchtigt werden, werden sie nicht zusätzlich als zu erhalten festgesetzt.

Die landschaftsraumtypischen Gehölze der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Teil B Text I Ziffer 11.4). Damit wird sichergestellt, dass „die großen“ Bäume in der städtischen Grünanlage und im Pastoratsgarten erhalten bleiben. Diese Frei- bzw. Grünflächen mit ihrem alten Baumbestand bilden in Zusammenhang mit dem Kirchberg eine grüne Achse und charakterisieren dieses Quartier.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden ggf. im weiteren Verfahren festgesetzt. Dieses gilt insbesondere für die Altlastenproblematik und den Artenschutz.

6.8.3 Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet.

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Schallimmissionen

Das B-Plangebiet grenzt an die Schallquelle **der Königstraße, des Kirchbergs und der Stadtschule**.

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich **Verkehrslärm und dem Betrieb der Stadtschule** hat die Stadt Bad Oldesloe das **Ingenieurbüro M+O** damit beauftragt, ein Gutachten zu erstellen und ggf. Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet **des Bebauungsplanes Nr. 118** auszuarbeiten.

Das Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt, die Aussagen zusammenfassend wiedergegeben und die erforderlichen Maßnahmen im B-Plan umgesetzt.

6.9.2 Erschütterungen

Es ist möglich, dass im Rahmen der Bauausführungen Erschütterungen auftreten, die auf angrenzende Bestandsgebäude einwirken können. Je nach technischer Ausführung der Baumaßnahmen müssen ggf. im Rahmen der Genehmigungsverfahren Beweissicherungsverfahren angeordnet werden.

6.9.3 Lichtimmissionen

Aufgrund der vorhandenen und überwiegend überplanten Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass keine für Menschen störenden Lichtemissionen auftreten werden.

Mögliche Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen werden im weiteren Verfahren aufgezeigt und Vermeidungsmaßnahmen benannt.

6.9.4 Geruchsimmissionen

Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen keine erheblichen Geruchsimmissionen zu erwarten.

6.9.5 Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet sind aufgrund der geplanten Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete keine Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, zulässig.

6.10 Altlasten

Aufgrund des Altlastenverdachtes wurden die betroffenen Flächen vom Hanseatischen Umweltkontor Lübeck untersucht. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.9 dargestellt.

Nachfolgend wird der empfohlene Handlungsbedarf und die Nutzungseinschränkungen des Abschlussberichtes der historischen Erkundung und orientierenden Untersuchung² zusammenfassend wiedergegeben.

Im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze besteht für die Teilbereiche OB 5, OB 6 und OB 7 auf diesen Grundstücken ein weiterer Handlungsbedarf bzw. sollten Nutzungseinschränkungen ausgewiesen werden. Es wird empfohlen, die Grundstücke in das Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn als Altlastenfläche aufzunehmen.

Für die Parkfläche (ehemalige Gerberei) hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Flächen im Plangebiet 118 sollte folgende Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen bzw. Handlungsempfehlungen gegeben werden:

² Abschlussbericht historische Erkundung und orientierende Untersuchung B-Plan 118, 23843 Bad Oldesloe, erstellt von der Hanseatischen Umwelt-Kontor GmbH, vom 06.12.2019

- Im Bereich der Teilfläche OB 5 (Königstraße 34) sollte derzeit die Nutzung als Wohngarten bzw. Nutzgarten untersagt werden. Sollte nicht, wie geplant, eine Tiefgarage im nördlich an das Wohnhaus angrenzenden Bereich gebaut werden, wird ein Abschieben des belasteten Oberbodenmaterials bis in eine Tiefe von 0,6 u. GOK empfohlen, um gesunde Wohnverhältnisse garantieren zu können.
- Der Hangbereich zur Trave auf dem Grundstück Königstraße 34 (OB 6 und OB 7) sollte für Menschen zum Beispiel durch Einzäunen unzugänglich gemacht werden.
- Der größte Teil des Grundstückes Kirchberg 6 war während der Feldarbeiten aufgrund von Bauschuttalagerungen und starkem Bewuchs nicht zugänglich. Es wird empfohlen, nach Rückbau des Hauses eine Oberbodenbeprobung gemäß BBodSchV dieses Grundstückes nachzuholen.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist im gesamten Plangebiet bei Tiefbaumaßnahmen mit einem Mehraufwand für die Entsorgung von Aushubmaterial zu rechnen. Dies ist im Einzelfall durch entsprechende Deklarationsanalysen des Bodenaushubs zu überprüfen.

Die Empfehlungen der Historischen Untersuchung wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Die betroffenen ufernahen Flächen mit belasteten Böden sind nicht wie im Gutachten empfohlen einzuzäunen, sondern mit einem erforderlichen Bodenaustausch und Auffüllung festgesetzt worden (siehe Teil B Text I Ziffer 10.1 und 10.2). Dadurch wird erreicht, dass belastete Böden ausgetauscht und aufgefüllt werden. Eine unzulässige Nutzung dieser Flächen durch eine in Vergessenheit geratene Belastung der Böden kann somit ausgeschlossen und das Gefahrenpotenzial ausgeräumt werden. Dies wurde mit dem Gutachterbüro abgestimmt und ist zulässig. Die betroffenen Flächen wurden gemäß Anlage 1.3 des Abschlussberichtes in der Planzeichnung festgesetzt.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise

Die erhaltenswerten Gebäude nach der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe, die im Plangebiet vorhanden sind, werden nachrichtlich übernommen.

Auf die denkmalgeschützten Gebäude, die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, wird hingewiesen. Dieses gilt auch für die Lage im archäologischen Interessengebiet.

Auf die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen wird hingewiesen.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung, die Gestaltungssatzung und die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Weiterhin gilt der § 15 Denkmalschutzgesetz: „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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.“

Die Stadt Bad Oldesloe liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Falls Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Auf die umweltgefährdenden Bodenbelastungen wird hingewiesen. Die Situation wird unter den Kapiteln 4.9 (Bestand) und 6.10 (Planung) erläutert. Zudem sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Unterhalb des zu erhaltenden Gebäudeteiles auf dem Flurstück 31/1 (Königstraße 33) befinden sich artesische Quellen.

7.0 Ver- und Entsorgung

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

7.1 Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH. Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsgebäude bereits an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Für die geplanten Gebäude können neue Anschlüsse verlegt werden.

7.2 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 ist die Nutzung von Solartechnik zu beachten.

7.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen 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 geprüft.

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

7.4 Gasversorgung/ Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und/oder Fernwärme wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Königstraße und in der Schultwiete.

7.5 Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Media (VS Media) vorgenommen. Der Breitbandausbau ist im Bebauungsplangebiet noch nicht erfolgt.

7.6 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.

7.7 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 1.2.2016 Klimaleitsätze beschlossen, in denen den Bereichen Energiebewusste Bauleitplanung und Energieversorgung eine hohe Priorität zukommt.

Die Wärmeversorgung über ein Fernwärmenetz, das zum Großteil mit erneuerbaren Energien gespeist wird, entspricht den Vorgaben aus den Klimaleitsätzen. Durch die Versorgung mit Wärme aus einer Biogasanlage wird ein geringer Primärenergiefaktor erreicht und eine ressourcenschonende und nachhaltige Energieversorgung ermöglicht.

Weiterhin wird durch die Ergänzung der Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen ein Beitrag zur Kompaktheit im Wohngebiet geleistet.

Im weiteren Verfahren werden mögliche Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaleitsätze aufgezeigt.

7.8 Brandschutz

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

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

Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Feuerwehr abzustimmen.

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

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung „Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung“ sind so herzustellen, dass sie von der Ein- bzw. Ausfahrt Königstraße bis zur Ein- bzw. Ausfahrt Kirchberg als Feuerwehrezufahrten geeignet sind.

7.9 Beseitigung des Abwassers

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.

7.9.1 Niederschlagswasser

Das überplante Gebiet ist in Hinblick auf die Entsorgung „Niederschlagswasser“ grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung. Dies bedeutet eine Vergrößerung der Entwässerungsfläche gegenüber dem Istzustand. Soll an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden, ist zu prüfen, ob sich hieraus Auswirkungen auf das Gewässer, in das eingeleitet wird, ergeben, bzw. ist nachzuweisen, dass es die anfallende Menge schadlos aufnehmen kann.

Im weiteren Verfahren wird ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Die untere Wasserbehörde wird mit dem Ziel beteiligt, eine Zustimmung zur geplanten Niederschlagswasserabführung in Aussicht zu stellen. Sollten wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich werden, so werden diese im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt.

7.9.2 Schmutzwasser

Der Plangeltungsbereich kann an das System der Schmutzwasserleitungen der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden. Vorhandene Anschlüsse können genutzt werden.

7.10 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.

Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt zu den Abholstandorten gewährleistet ist; ggf. ist auch eine Ausschilderung vorzusehen.

Die geplante Fußwegeverbindung von der Königstraße bis zum Kirchberg ist für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr aber auch Müllwagen ausnahmsweise befahrbar. Ein Wendekreis ist aufgrund der Anbindungen an die öffentlichen Straßen zu zwei Seiten nicht erforderlich. Aufgrund der schmalen Wege ist jedoch die Benutzung in nur eine Richtung zu beschränken.

8.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes, Kosten, Flächenbilanz

8.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

8.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird neuer Wohnraum mit vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen. Somit erfolgt eine Verdichtung, jedoch ohne gravierende Auswirkungen auf die Gesamtbevölkerung. Mit der Planung werden ca. 100 Einwohner mehr im Geltungsbereich wohnen.

8.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird zudem flächenschonend gebaut. Eine Einbindung in die freie Landschaft ist nicht notwendig, da das Plangebiet nicht an den Außenbereich angrenzt. Mit der vorliegenden Planung soll schonend nachverdichtet werden und vorhandene Freiräume erhalten bleiben. Die landschaftsraumtypischen Gehölze bleiben erhalten und tragen weiterhin ihren positiven Beitrag zum innerstädtischen Klima bei.

Dennoch werden mit der Planung mehr Flächen versiegelt, als es derzeit sind.

Die Eingriffe werden soweit sie nicht nach § 34 BauGB schon zulässig wären, entsprechend ausgeglichen. Ergänzende Aussagen werden nach der Umweltprüfung im weiteren Verfahren gemacht.

8.4 Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch das Abräumen ruinöser Gebäudeteile und Erneuerung von Gebäuden wird sich das Stadtbild erheblich verbessern.

8.5 Überschlägliche Ermittlung der Kosten

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen sollen von den jeweiligen Vorhabenträgern getragen werden. Die Stadt trägt die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich der Honorare für Gutachten etc..

8.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 gesamt gerundet			<u>17.150 m²</u>
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet			rd. 8.605 m²
• Straßenverkehrsfläche			rd. 3.455 m²
○ davon Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		rd. 1.770 m ²	
- öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich	rd. 535 m ²		
- private Verkehrsfläche Eigentümerfußweg zur öffentlichen Mitbenutzung	rd. 1.235 m ²		
• Öffentliche Grünfläche Parkanlage			rd. 2.620 m²
• Private Grünfläche			rd. 2.470 m²
○ davon Mähwiese		rd. 590 m ²	
○ davon naturnaher Gehölzstreifen als Pufferzone zu Biotop		rd. 1.030 m ²	
○ davon Parkanlage		rd. 850 m ²	

9.0 Umweltprüfung und Umweltbericht (Normalverfahren)

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Fachgutachten vorgesehen:

- In der Biotoptypenkartierung werden die Ergebnisse der Kartierung im Plangebiet und der Randbereiche einschließlich Bewertung der Biotoptypen dargestellt.
- In der FFH- und Artenschutzprüfung werden die durch die Planung betroffenen Arten genannt und entsprechende Schutzmaßnahmen und Erhaltungsziele formuliert.
- In einer Lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des von der Königstraße, vom öffentlichen Parkhaus in der Königstraße und des Kirchbergs ausgehenden Verkehrslärms und der Lärm aus dem Schulbetrieb der benachbarten Stadtschule auf das Plangebiet dargestellt und ggf. Maßnahmen für einen erforderlichen Schallschutz vorgeschlagen.
- In einer Allgemeinen Baugrundbeurteilung und orientierenden Schadstofferkundung werden Aussagen zur Tragfähigkeit, zur Versickerungsfähigkeit, zur Belastung der Böden etc. getroffen.
- In einem Altlastengutachten werden historische Erkundungen und die Gefährdungsabschätzung dargelegt.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

10.0 Verfahrensablauf

10.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

- Wettbewerb 2017-2018
- Aufstellungsbeschluss 11.02.2019

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

Da die Planunterlagen noch nicht auslagen und eine Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden noch nicht stattgefunden hat, liegen bisher noch keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

10.3 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.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. 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.

Nach gründlicher Prüfung wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

- die vorhandenen Grundstücksgrößen genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder bieten,
- in der näheren Umgebung ausreichend Freiräume/öffentliche Grünflächen zum Spielen für Kinder und Jugendliche/ Spielplätze vorhanden sind, welche fußläufig und gefahrlos erreichbar sind, z. B. die städtische Parkanlage,
- der nächstgelegene Spielplatz für Kinder und Jugendliche im südlich gelegenen Kurpark in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig erreichbar ist.

Diese Begründung **des Bebauungsplanes Nr. 118** wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am gebilligt.

Bad Oldesloe,

Bad Oldesloe
- Der Bürgermeister -

Siegel

Lembke
(Bürgermeister)

Anlage 5:

Aufgehobener Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 k

