



**Standortuntersuchung zur
Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe**
Stand Juli 2005



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| <u>Vorbemerkung:</u> | 2 |
| <u>1. Lage der Flächen und geographische Lage von Bad Oldesloe</u> | 3 |
| <u>2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben</u> | 5 |
| <u>3. Baulandbedarf in Bad Oldesloe</u> | 13 |
| <u>4. „Passiv Szenario“</u> | 16 |
| <u>5. Innenentwicklung</u> | 17 |
| <u>6. Standortuntersuchung</u> | 19 |
| <u>6.1. Wolkenwehe</u> | 19 |
| <u>6.2. Kampstraße</u> | 25 |
| <u>6.3. Pölitzer Weg</u> | 31 |
| <u>6.4. Am Tegel</u> | 37 |
| <u>6.5. Steinfelder Redder</u> | 43 |
| <u>6.6. Rethwischhof</u> | 49 |
| <u>6.7. Am Sandkamp</u> | 55 |
| <u>7. Ergebnisse des Standortvergleiches</u> | 60 |
| <u>7.1 Landschaftsplanerische Bewertung</u> | 60 |
| <u>7.2 Städtebauliche Bewertung</u> | 61 |
| <u>7.3 Erreichbare Wohneinheiten an den Standorten</u> | 62 |
| <u>Impressum</u> | 63 |

Vorbemerkung:

Im April 2005 beauftragte die Stadt Bad Oldesloe das Planungsteam petersen pörksen partner, Architekten und Stadtplaner, und Trüper Gondesen Partner, Landschaftsarchitekten, unter Hinzuziehung des Büros Masuch und Olbrisch (Verkehr und Lärm), mit einem Gutachten. Die Federführung liegt bei petersen pörksen partner.

Das Gutachten hat zum Ziel, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens B – Plan 71 – Steinfelder Redder -, einen Standortvergleich für Wohnbauflächen an sieben verschiedenen Standorten durchzuführen. Neben den Standorten soll auch ein „Passiv Szenario“ für Bad Oldesloe betrachtet werden.

Folgende Standorte standen zur Untersuchung an:

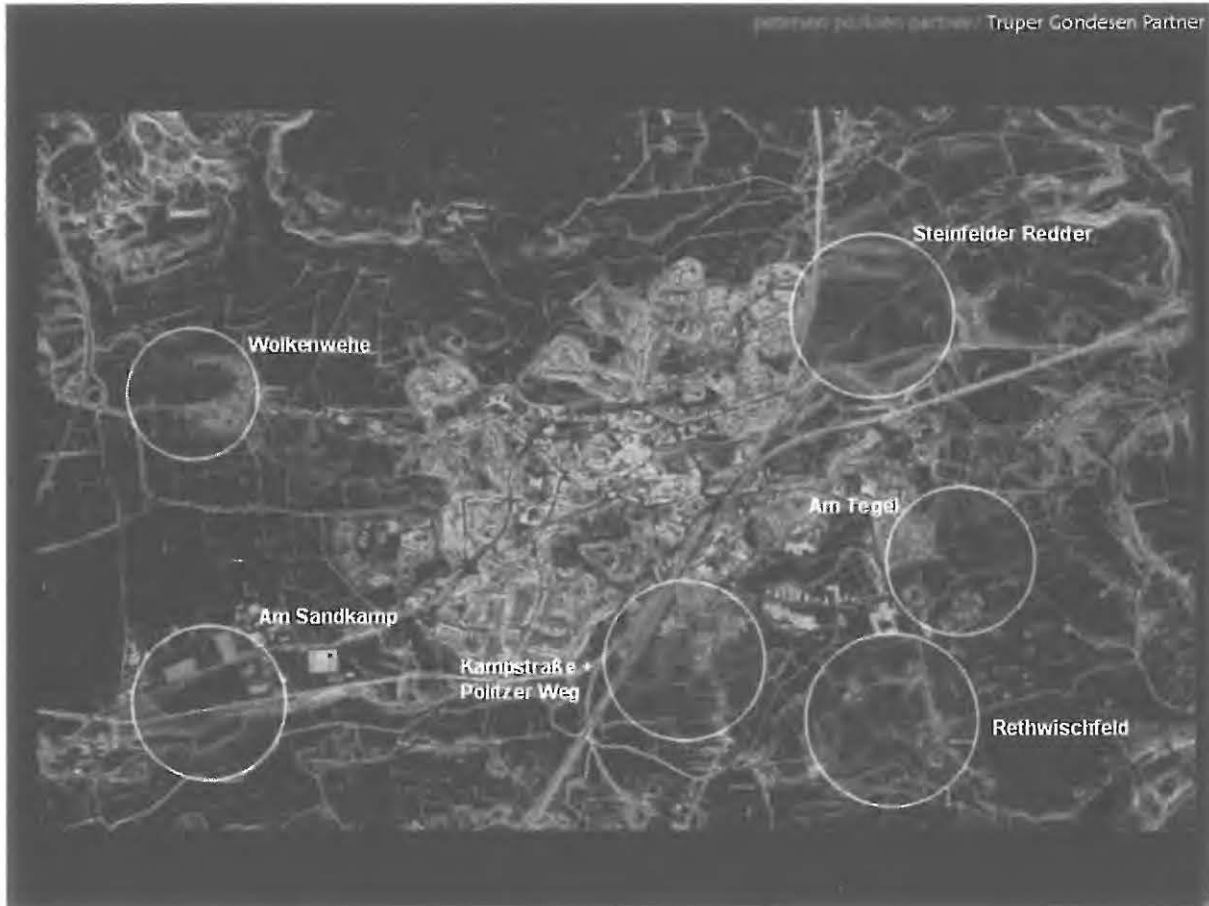
1. Wolkenwehe
2. Kampstraße
3. Pölitzer Weg
4. Am Tegel
5. Steinfelder Redder
6. Rethwischhof
7. Am Sandkamp

1. Lage der Flächen und geographische Lage von Bad Oldesloe

Bad Oldesloe liegt im Kreis Stormarn zwischen Hamburg und Lübeck am Zusammenfluss von Trave und Beste.

Die zu untersuchenden Flächen ergeben sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan oder aus Diskussionen in den städtischen Gremien.

Sie liegen verteilt im gesamten Stadtgebiet und zwar innerhalb der bisherigen Siedlungsgrenze des Hauptortes Bad Oldesloe oder am Rande der bisherigen Bebauung und in außerhalb liegenden Ortsteilen.



Wolkenwehe: Der Ort Wolkenwehe liegt als landwirtschaftlich geprägtes Dorf im Westen des Gemeindegebietes. Zu untersuchen waren Flächen südlich der K63 und rückwärtig der vorhandenen Straßenbebauung.

Kampstraße: Die Bezeichnung steht für eine Fläche im Süden der Stadt Bad Oldesloe. Es handelt sich um eine Brache östlich der Bahnlinie.

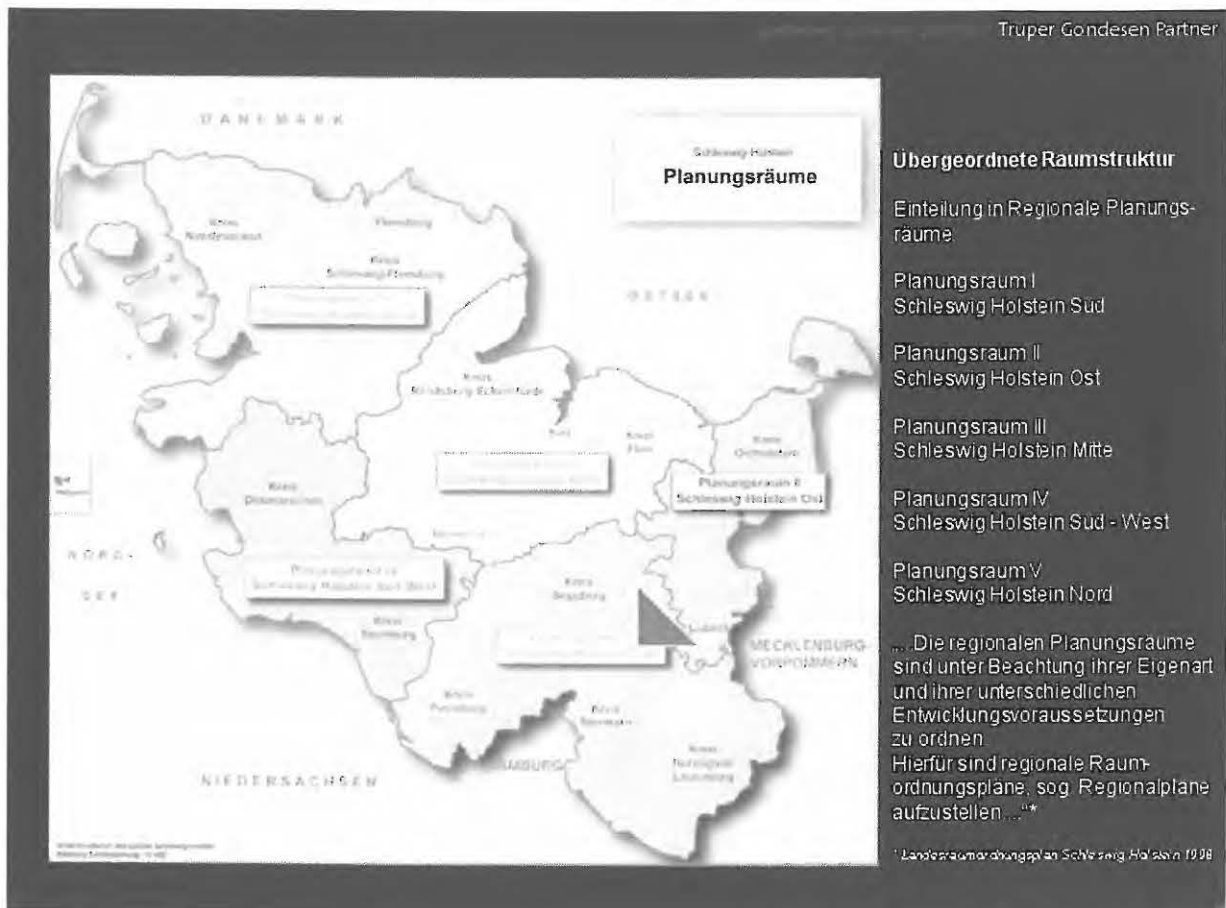
Pölitzer Weg: Jenseits östlich der Kampstraße und des Pölitzer Weges (L 90) liegt eine weitere Untersuchungsfläche.

Am Tegel: Bei der Fläche „Am Tegel“ handelt es sich um einen großflächigeren Bereich im Südosten der Ortslage von Bad Oldesloe, noch nördlich des Industrie- und Gewerbestandes „Industriestraße“.

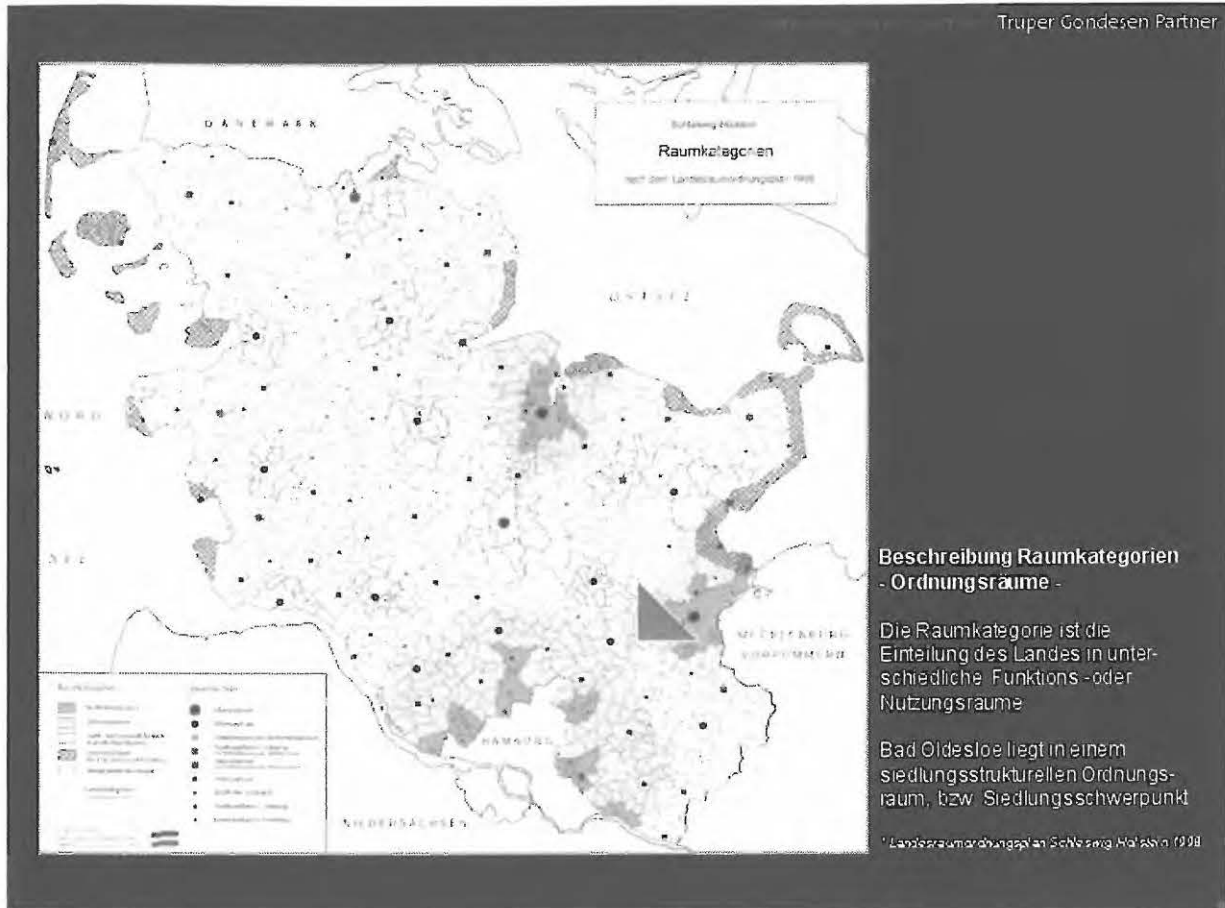
- Steinfelder Redder:** Dieses Untersuchungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Bad Oldesloe, nördlich des Travetales und der B 75.
- Rethwischhof:** Rethwischhof ist ein Ortsteil südlich von Bad Oldesloe an der alten Führung der B 208.
- Am Sandkamp:** Sandkamp liegt im westlichen Gemeindegebiet, südlich der B 75. Es ist eigentlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

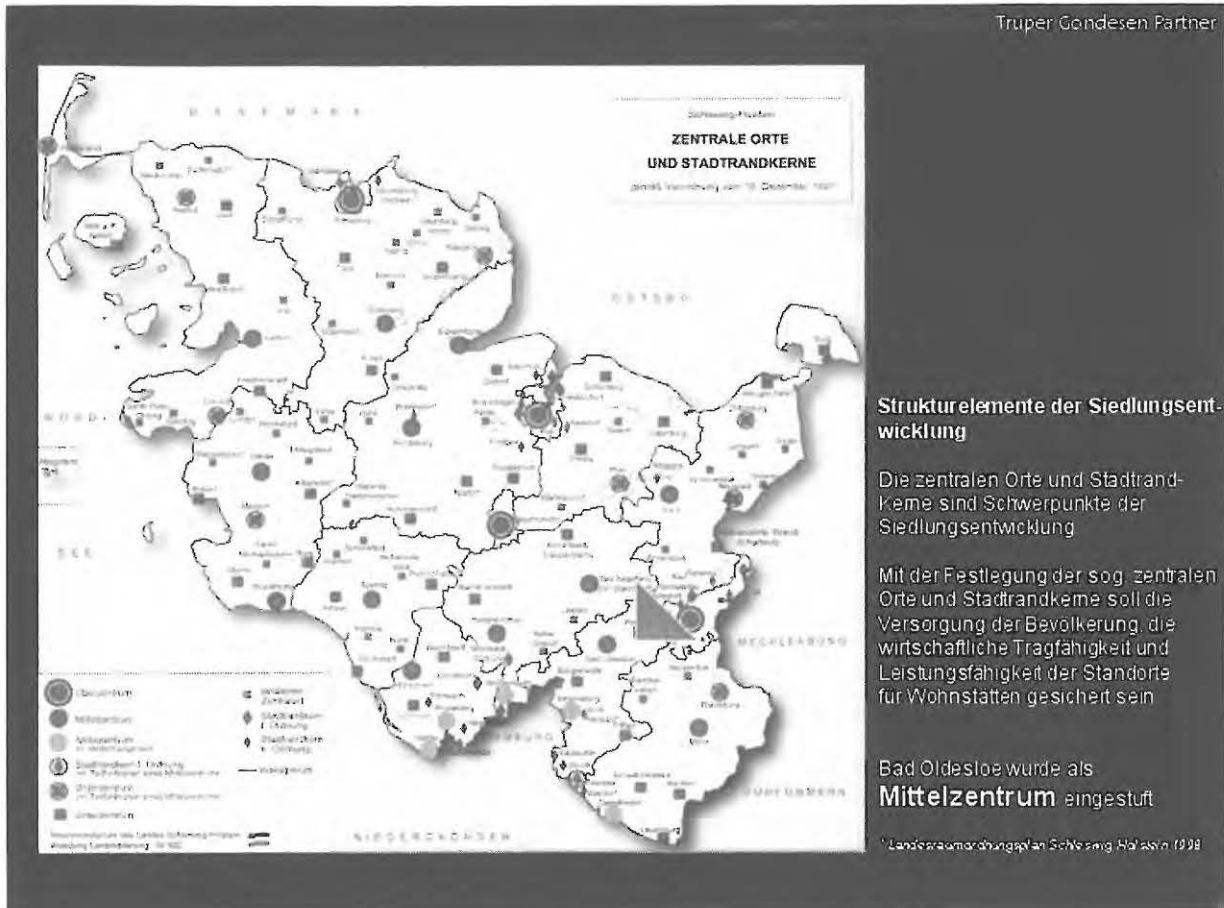
Das Land Schleswig-Holstein ist in fünf Planungsräume eingeteilt. Die Gemeinde Bad Oldesloe liegt im Planungsraum I: Schleswig Holstein Süd.



Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 liegt Bad Oldesloe im Ordnungsraum um die Metropole Hamburg, und ist als siedlungsstruktureller Ordnungsraum definiert.



Bei der Einteilung der zentralen Orte und Stadtrandkerne nach Landesplanung wurde Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft.



Die nächste landesplanerische Planungsstufe ist der Regionalplan.
Im Planungsraum I werden für Bad Oldesloe folgende Vorgaben formuliert:



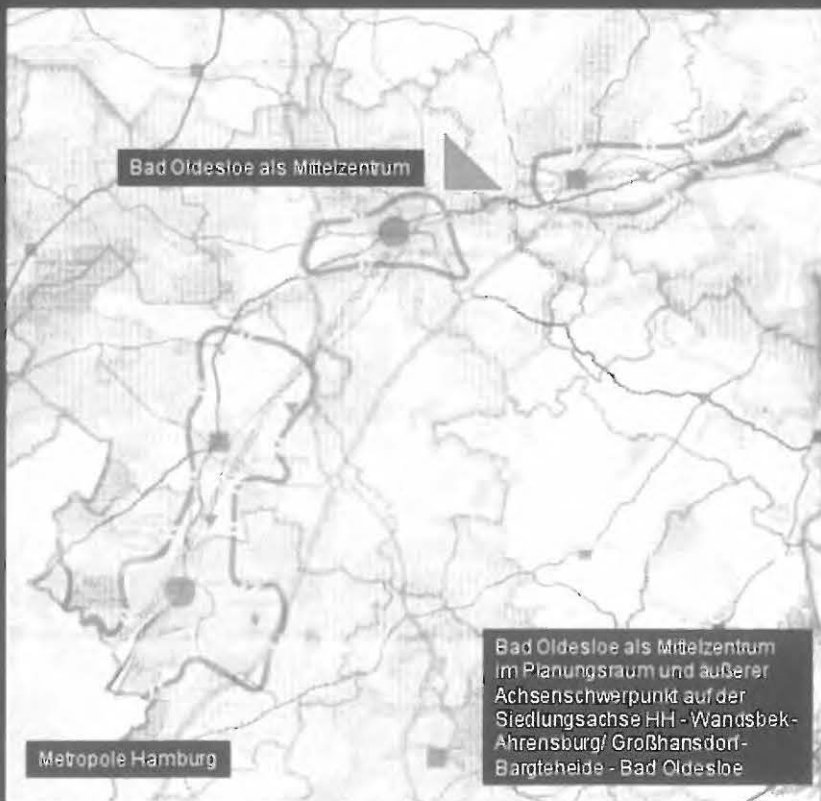
Grundlegende Ziele der räumlichen Planung

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Zusätzlich zur traditionellen Verflechtung mit Hamburg kommt den Zentren im Planungsraum eine besondere Bedeutung zu - Sie sollen im Sinne einer dezentralen Konzentration als eigenständige, wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die von Hamburg strahlenförmig in die Planungsräume verlaufenden Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonenden Struktur erhalten bleiben*

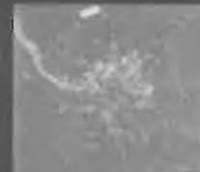
* Regionalplan Planungsraum I



Bad Oldesloe als Mittelzentrum

Metropole Hamburg

Bad Oldesloe als Mittelzentrum im Planungsraum und äußerer Achsen-schwerpunkt auf der Siedlungsachse HH - Wandsbek - Ahrensburg/ Großhansdorf - Bargteheide - Bad Oldesloe

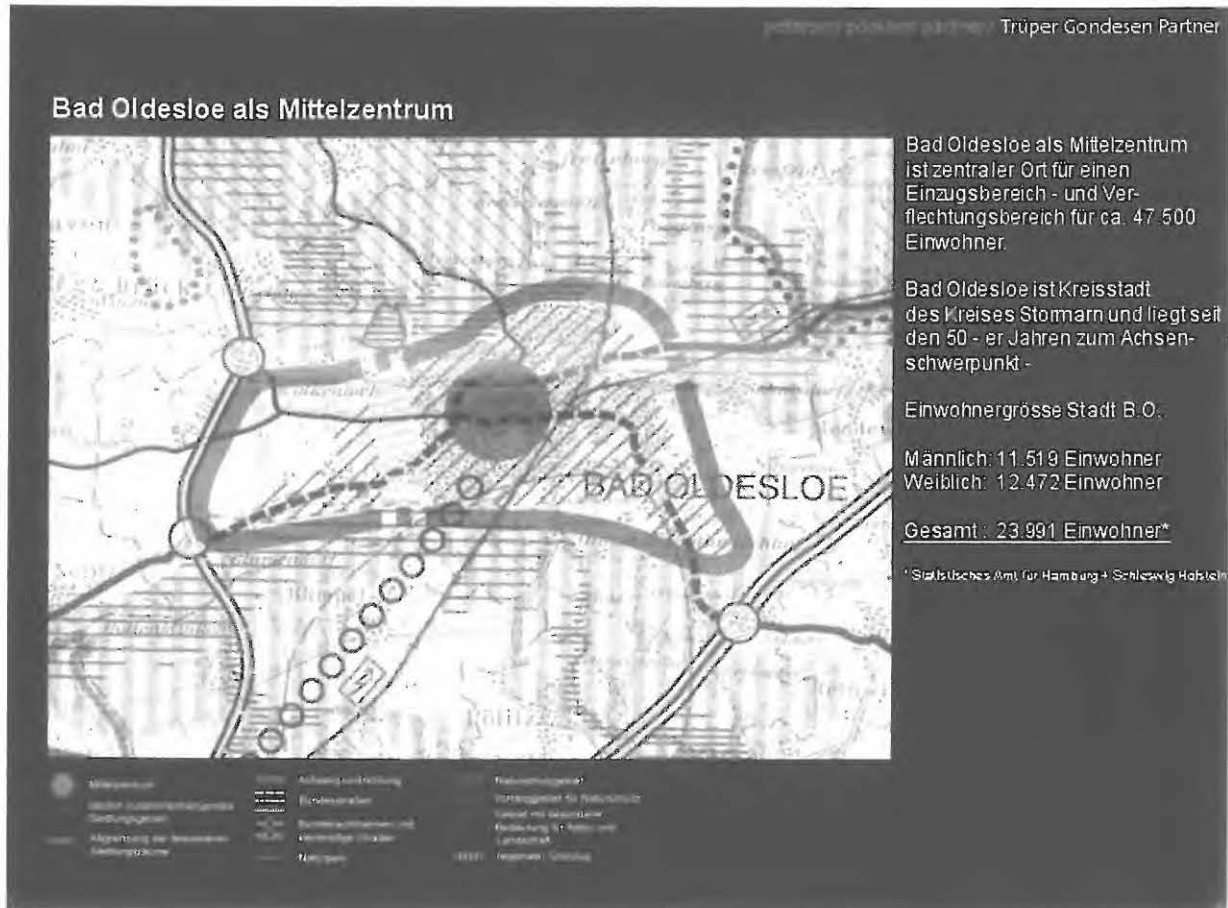


Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum I

Folgende Entwicklungsziele sind hier beschrieben:

- Die siedlungsmässige und wirtschaftliche Entwicklung ist vorrangig auf die Schwerpunkte entlang der Siedlungsachsen sowie auf weitere zentrale Orte auszurichten.
- In den Siedlungsschwerpunkten sind in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) auszuweisen.
- Die äußeren Achsen-schwerpunkte haben für die Strukturierung der Achsen und die positive Beeinflussung benachbarter ländlicher Räume eine hervorgehobene Bedeutung.*

* Regionalplan Planungsraum I



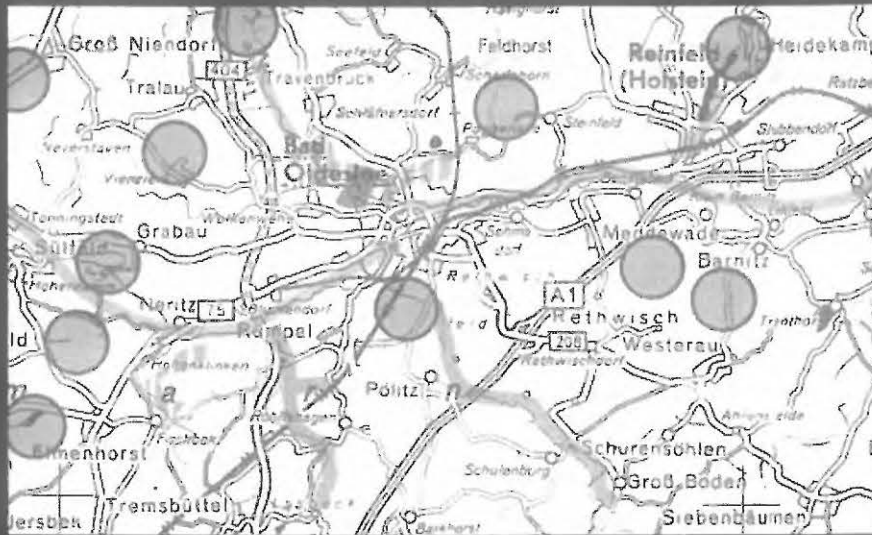
Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt das Landschaftsprogramm von 1999 die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar. Die Inhalte sind bei Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Die Ziele werden schutzgutbezogen formuliert und münden in ein räumliches Zielkonzept. Dabei werden zwei Raumkategorien unterschieden:

„Räume für überwiegend naturnahe Entwicklung“ und „Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung“.

Zur ersten Kategorie gehören in Bad Oldesloe das Travetal nordwestlich des Stadtzentrums und die Barnitzniederung im Südosten. Besondere Bedeutung hat hier der Aufbau des landesweiten Schutzgebiets und Biotopverbundsystems aus großflächigen naturbetonten Lebensräumen.

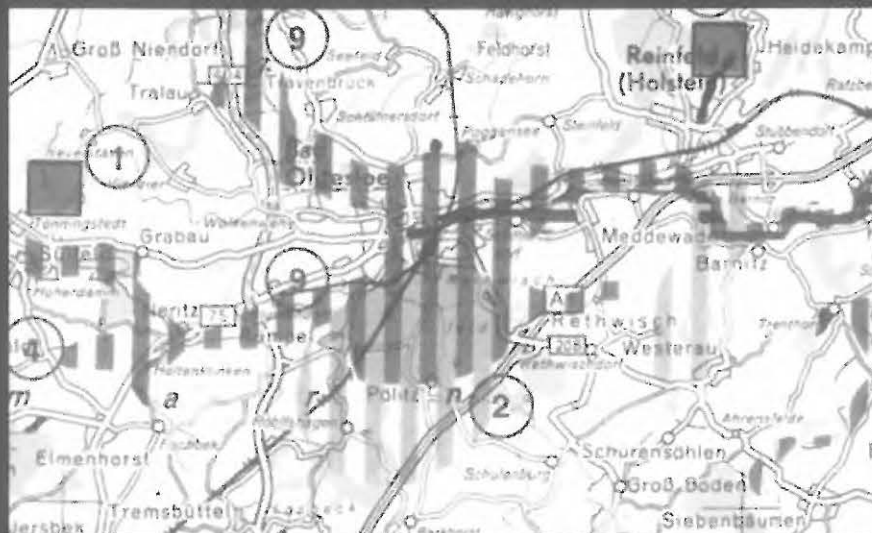
Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung liegen im Süden der Stadt sowie im gesamten Travetal.

Landschaftsprogramm: Arten + Biotope



- geplantes NSG Barnitz
- Verbundachsen Trave und Beste
- vorhandene und geplante NSG im Trave- und Wöknitztal


Landschaftsprogramm: Boden + Wasser



- Geotope der Trave- und Beste – Niederungen
- Wasserschongebiet im Süden

petersen pörksen partner Trüper Gondesen Partner

Landschaftsprogramm: Landschaft + Erholung



rund um den besiedelten Bereich

- jenseits der B 404 und nördl. Achse Schlamersdorf- Poggensee
- Kneeden
- Achse Rethwischdorf - Blumendorf

Der Landschaftsrahmenplan (1998) ist die landschaftsplanerische Fachplanung parallel zum Regionalplan.

Gebiete mit besonderer Erholungseignung liegen in Bad Oldesloe im Nordwesten der Gemeinde (nördlich der K 64) und im Nordosten (Steinfelder Redder, Kneeden, Travetal Richtung Sehmsdorf).

Außerdem werden Abgrenzungen der baulichen Entwicklung vorgegeben: Im Süden soll eine Linie Richtung Pölitz / Schwarzer Damm nicht überschritten werden. Westlich von Rethwischhof und im Norden westlich der Bahnlinie soll der vorhandene Siedlungsrand nicht weiter überschritten werden.

Als regionale Grünverbindungen wurden Trave- und Bestetal ausgewiesen. Als Schwerpunktbereiche sind die weite Traveniederung zwischen Nütschau, Wolkenwehe und Altfresenburg sowie im Norden Wöknitz- und Poggenbektal festgelegt. Im Nordosten von Bad Oldesloe sind es das Waldgebiet Kneeden und im Süden die Besteniederung.

Landschaftsrahmenplan



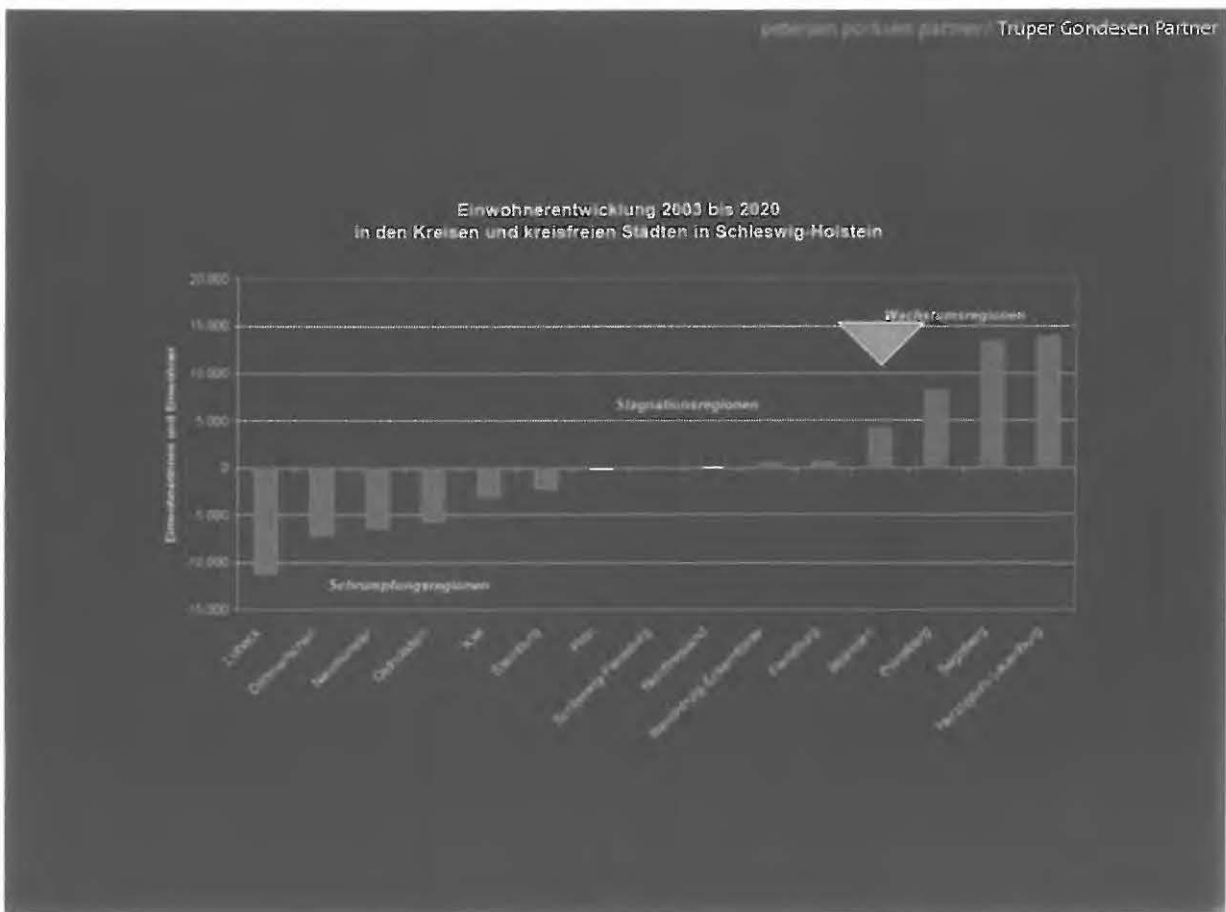
- Gebiete mit bes. Erholungseignung
- Abgrenzung der baulichen Entwicklung
- regionale Grünverbindung (Trave und Beste)
- Schwerpunktbereiche und Flächen mit bes. ökol. Bedeutung

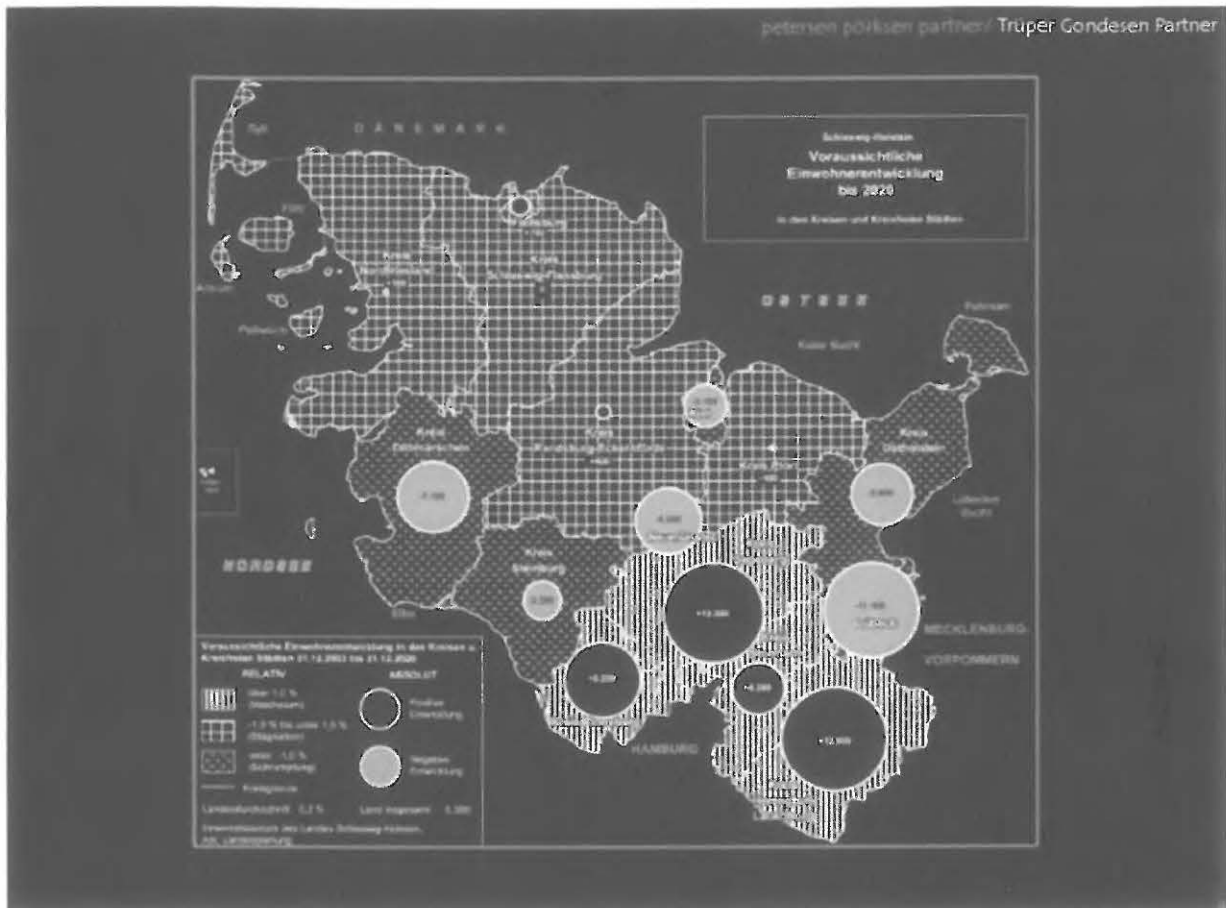
3. Baulandbedarf in Bad Oldesloe

Um Aussagen über den Baulandbedarf in Bad Oldesloe treffen zu können, wurden folgende Unterlagen und Stellen zu Rate gezogen:

1. Innenministerium (Landesplanung) Kiel
2. Kreisverwaltung – Kreis Stormarn
3. Stadt Bargteheide
4. Statistisches Landesamt Kiel

Die nachfolgende Grafik lässt erkennen, dass sich die Stadt Bad Oldesloe, als Mittelzentrum im Kreis Stormarn, in einer Wachstumsregion befindet. Oberzentren wie Lübeck und Kiel befinden sich in einer Schrumpfungsregion. In der Mitte liegen Stagnationsregionen wie Plön und Schleswig-Flensburg.





petersen pörksen partner / Trüper Gondesen Partner

Wohnungsbedarf Kreis Stormarn 2003 bis 2020*

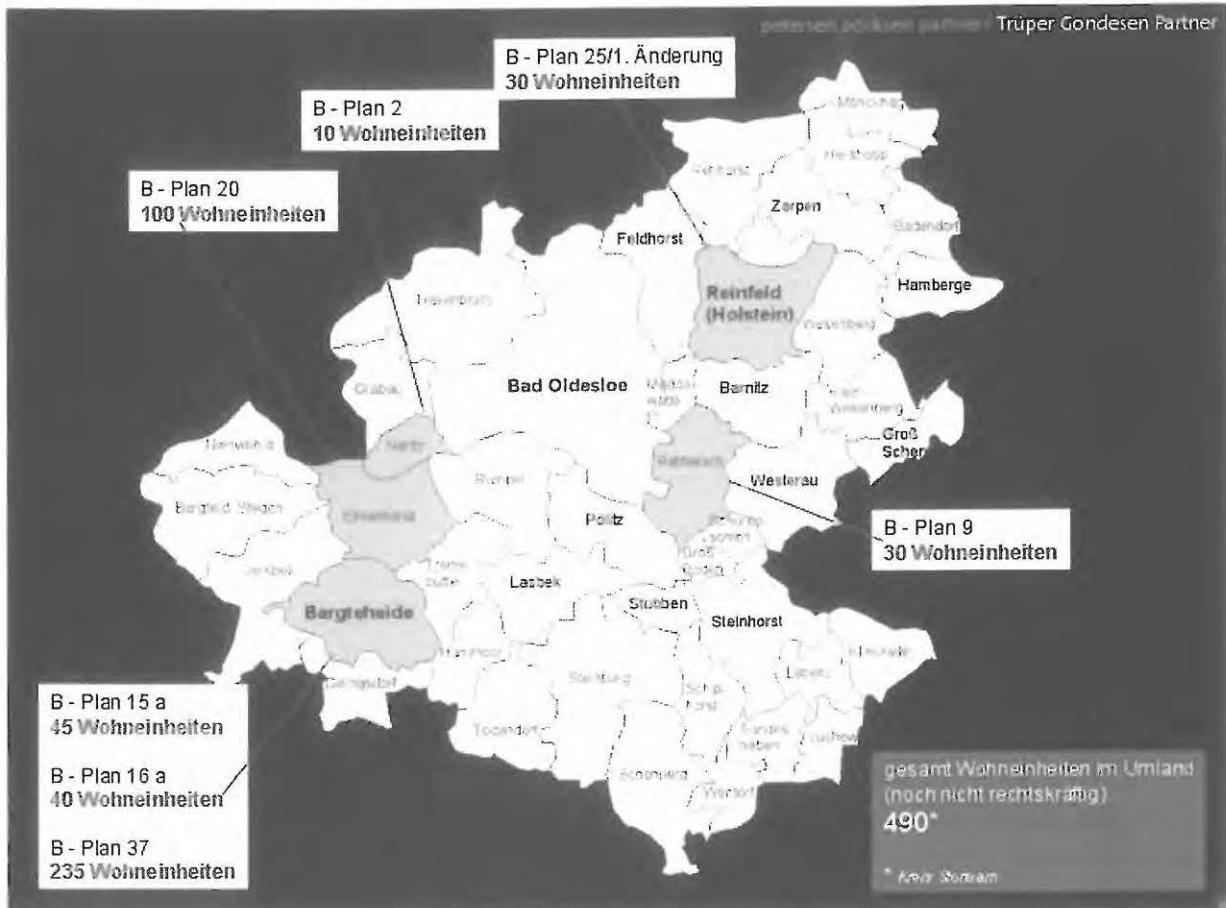
| | |
|-------------------|---|
| Neubaubedarf | 7300 WE |
| Ersatzbedarf | 1700 WE (0,1% p.a. des Wohnungsbestandes Ende 2003) |
| Mobilitätsreserve | 1000 WE (1% des Wohnungsbestandes Ende 2003) |

Insgesamt 10.000 WE

* Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Bezüglich der Entwicklung in den Umlandgemeinden des Achsen-
schwerpunktbereiches kamen die Recherchen zu folgenden Ergebnissen:

Die auf der Karte gelb markierten Gebiete sind auf dem Achsen-
schwerpunkt liegende Gemeinden, die sich in den nächsten Jahren entsprechend den in der
Graphik gemachten Angaben, weiter entwickeln werden.



4. „Passiv Szenario“

In Anbetracht der Entwicklungen in den Nachbargemeinden stellt sich für Bad Oldesloe die Frage, mit welchen Auswirkungen die Stadt bei einem passiven Entwicklungsverhalten zu rechnen hat. In erster Linie verfehlt die Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum. Diese besteht im Wesentlichen in einer Versorgungsaufgabe für die kleineren Gemeinden.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und ausgehend von Unter- und Mittelzentren weiterentwickelt werden. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte und durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung zu festigen. Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft sind als raumbedeutsame Wirtschaftszweige zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden führt eine Stagnation zu einem Identitätsverlust für die Stadt. Es kommt zum Rückgang von Einwohnern im arbeitsfähigen Alter und gleichzeitig zu einem Anstieg der 50 bis 60 Jährigen. Durch das höhere Durchschnittsalter bedingt, nehmen Kaufdrang und damit verbunden die Einnahmen des Einzelhandels ab.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl bedingt andererseits auch eine Kostenerhöhung bei den öffentlichen Aufgaben der Kommune, z.B. höhere Gebühren bei der Abfallentsorgung, Straßen- und Grünflächenpflege, Beleuchtung, Schulen, Kindergärten usw..

Es ist zu erwarten, dass sich Handwerk, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen auch aufgrund fehlenden Nachwuchses zurückziehen.

Dies führt wiederum zu geringeren / fehlenden Einnahmen der Gemeinde.

Der so entstandene negative Entwicklungskreislauf ist nur noch schwer wieder umkehrbar.

Auch vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Landesentwicklung kann es nicht sinnvoll sein, eine Entwicklung von Bad Oldesloe zu Gunsten kleinerer Gemeinden aufzugeben. Dies führt zu noch größerem Verbrauch von Ressourcen (Flächen, Energie etc).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich Bad Oldesloe aufgrund seiner Einstufung als Mittelzentrum im Achsenswerpunktbereich und wegen seiner Lage zur Metropole Hamburg – wachsende Stadt – sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung weiterhin als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im Wettbewerb platzieren muss.

5. Innenentwicklung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB – „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden, damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden und die Suburbanisierung gebremst wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Innenentwicklung nicht immer umweltverträglich ist. In bereits besonders hoch verdichteten Siedlungsgebieten kann eine weitere bauliche Verdichtung mit erheblichen stadtoökologischen Funktionseinbußen und einer Verschlechterung des Wohnwertes oder der sozialen Verhältnisse einhergehen.

In der folgenden Tabelle sind die vorhandenen oder ehemals vorhandenen Wohnbaulandreserven aufgeführt:

| Baugebiet | Wohnungen insgesamt in WE | | Mögl. Fertigstellung | Stand der Entwicklung |
|---|---------------------------|------------------|----------------------|--|
| | potenziell | realistisch | | |
| Lindenkamp/ Ecke Goldberg | 6 | 6 | 1997 | Erledigt |
| Ratzeburger Str. 51 | 4 | 4 | 1998 | Erledigt |
| Wolkenweher Weg 4 | 6 | 6 | 1998 | Erledigt |
| Ratzeburger Str. 30 | 4 | 4 | 1999 | Erledigt |
| Hagenstraße 30 | 4 | 4 | 1998 | Erledigt |
| BP 87, „Birkenkamp“ | 25 | 15 ¹⁾ | 1996 – 2010 | B-Pläne sind in Kraft – etwa 20 WE realisiert |
| BP 88, „Stettiner Straße“ | 40 | 20 ¹⁾ | 1996 – 2010 | „-“ |
| BP 42, „Eichenkamp“ | 20 | 12 | 1996 – 2010 | „-“ |
| BP 89, „Finken-, Amsel- und Lerchenweg“ | 105 | 24 ¹⁾ | 1996 – 2010 | „-“ |
| BP 90, „Masurenweg / Glindhorst“ | 25 | 8 ¹⁾ | 1996 – 2010 | Planaufstellungsverfahren hakt |
| BP 7, „Theodor-Storm-Str.“ | 24 | 7 ¹⁾ | 1996 – 2010 | „-“ |
| Königstraße | 26 | 10 | 1996 – 2010 | 5 WE realisiert |
| BP 45, „Birkenkamp“ | 40 | 8 ¹⁾ | 1996 – 2010 | 2 WE realisiert |
| BP „Up den Pahl“ | 25 | 10 | 1996 – 2010 | Plan befindet sich in der Aufstellung |
| Außenbereichs- und Ergänzungssatzungen | 30 | 30 | 1996 – 2010 | Etwa 15 WE realisiert |
| Baulückenschließung pauschal ²⁾ | 175 | 95 | 1996 – 2010 | Überwiegend realisiert – geschätzte 10 WE noch möglich |
| Innerstädtische Wohnbaulandreserven gesamt | 539 | 263 | 1996 – 2010 | |

1) nach Auswertung der Bürgerbefragung vom 04.10.1994

2) innerstädtische Baulücken und Dachgeschoßausbau nach Schätzung des Bauamtes der Stadt Bad Oldesloe vom 28.06.1994, aktualisiert Januar 2002

Folgende Ausgangslage zu Wohnbauland und zur Innen- und Außenentwicklung besteht nach Informationen der Verwaltung (Ausgangslage 1994 / 95):

| Gebiets-Nr. | Baugebiete | WE insgesamt Real. Einschätzung | Prognosezeitraum | | | | | | 2005 bis 2010 | nach 2010 | |
|-------------|--|---------------------------------------|------------------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|--|
| | | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | | | |
| I. | Wohnbaulandreserven, §§ 30, 33 | | | | | | | | | | |
| 1 | BP 7N, Hamburger Str. 86 | 4 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| 2 | BP 39, 1. Änd. Stoltenrieden | 135 | 9 | 6 | | | | 15 | | RH | |
| 3 | BP 25, Sülzberg, Tyll-Necker-Str. | 45 | | 10 | | | | 10 | | RH | |
| 4 | BP 91, Brunnenstr., Kurparkallee | 70 | | | | | | | | | |
| 5 | BP 44 – Neuf., Louise-Zietz-Str. | 40 | | | 10 | 10 | 15 | 35 | | Gemischt | |
| 6 | BP 76, Klaus-Groth-Str. | 30 | | | | 10 | 10 | 30 | | MF | |
| 7 | BP 84, Lübecker Str. | 45 | 10 | | | | | 20 | | MF | |
| 8 | BP 35, Masurenweg | 10 | 5 | | 15 | | | | | | |
| 9 | BP 23 h, Hagenstr., hinter Sparkasse | 20 | | | abgeschlossen | | | 20 | 20 | MF | |
| | | | | | | | 20 | | | | |
| II. | Nachverdichtung § 34 BauGB und BP | | | | | | | | | | |
| 10 | Ratzeburger Straße, Am Glindhorst | 71 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| 11 | BP 23 n, Hamburger Str. 10-18 | 37 | | | | | | | 25 | MF | |
| 12 | BP 23 i, Parkplatz Hagenstr. u. Telekom | 30 | | | | | | | 30 | MF | |
| 13 | BP 23 h, Hagenstr. Parkpl. Sparkasse | 20 | | | | 5 | 15 | 20 | | MF | |
| 14 | BP 56, „Brunnenstr. / Bahnhofstraße“ | 17 | | | | | 8 | 17 | | MF | |
| 15 | BP 23 i, Hagenstr. / hinter Amtsgericht | 20 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| 16 | BP 92 „Salinenstraße“ | 50 | | | 20 | 20 | 10 | 50 | | MF | |
| 17 | BP 93, „Wendum“ | 17 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| 18 | BP 83, Konr.-Adenauer-Ring/Pferdemarkt | 78 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| 19 | Nord-Wolkenwehe | 5 | | | abgeschlossen | | | | | | |
| III. | Spezielle Nachverdichtungs-Potenziale | | | | | | | | | | |
| | Einzelhäuser | 215 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 60 | 24 | EH / DH | |
| | Mehrfamilien- u. Reihenhäuser | 36 | | | | | | | | | |
| | Innenbereich insgesamt | 995 | 24 | 58 | 55 | 55 | 68 | 29 | 309 | 99 | |

Die oben zitierten Tabellen machen deutlich, dass die Stadt Bad Oldesloe zwischen 1994 und 2004 über Wohnbaulandreserven (§ 30 und 33), über Nachverdichtungs (§ 34 und Bebauungspläne ohne Planreife) und spezielle Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich in einem Umfang von geschätzten 1027 Wohneinheiten aufwies.

Bis zum Jahr 2004 wurden davon 619 Wohneinheiten bereits entwickelt. Nach aktueller Einschätzung stehen im Zeitraum von 2005 – 2010 noch weitere 309 Wohneinheiten (Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) zur Realisierung an.

Für den Zeitraum nach 2010 sind es noch knapp 100 Wohneinheiten (EFH, MF, DH) im Innenbereich.

Der durch das Innenministerium prognostizierte Wohnbauentwicklungsbedarf (10.000 Wohneinheiten für den Kreis Stormarn) kann durch Bad Oldesloe vorgehaltene Wohnbauflächen im Innenbereich nicht gedeckt werden.

6. Standortuntersuchung

In diesem Kapitel werden die 7 Standorte nach identischen städtebaulichen, landschaftsplanerischen, verkehrlichen und lärmschutztechnischen Kriterien beschrieben und analysiert.

1. Allgemeine Charakterisierung des Gebietes
2. Betrachtung der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Zentrums- bzw. Bahnhofsnähe und Einkaufsmöglichkeiten
3. Aussagen des Flächennutzungsplanes
4. Aussagen des Landschaftsplans
5. Schalltechnische Betrachtung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005
6. Verkehrliche Betrachtung
7. Beurteilung der Bebaubarkeit der Einzelfläche

Am Ende der Untersuchungen erfolgt die Bewertung. Dabei bleiben die stadtplanerisch / verkehrlichen Ergebnisse und die landschaftsplanerischen Ergebnisse selbständig nebeneinander stehen. Die Gewichtung der beiden Merkmalgruppen muss durch politische Entscheidung erfolgen.

6.1. Wolkenwehe

„Wolkenwehe“

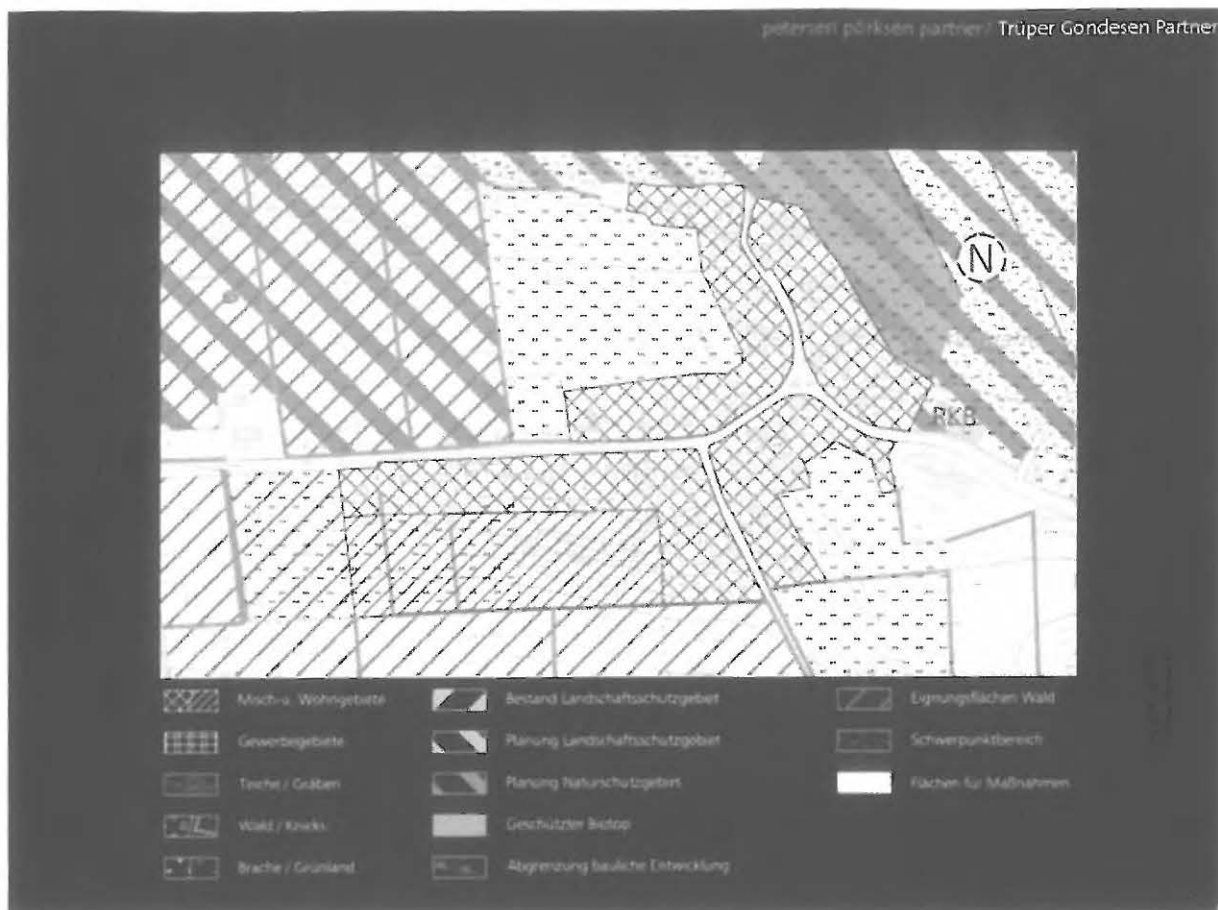
Die Ortschaft Wolkenwehe liegt im Westen der Stadt Bad Oldesloe und ist ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

In östlicher Richtung ist das Gebiet über die Schützenstraße und den Wolkenweher Weg (K 64) angebunden. Zur B 404/ A 21 beträgt die Entfernung ca. 600 Meter.

Wolkenwehe ist ein in sich abgeschlossener dörflich geprägter Ortsteil von Bad Oldesloe. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und im alten Dorfkern aus Gehöften.

Wolkenwehe liegt rund 10 Meter oberhalb der breiten Traveniederung und des Brenner Moors in eine rechtwinklig gekammerten Knicklandschaft.





„Wolkenwehe“

Liegt außerhalb vom Ortszentrum

Anbindung in der Ortslage wegen nicht durchgehenden Fahrradweg ungünstig

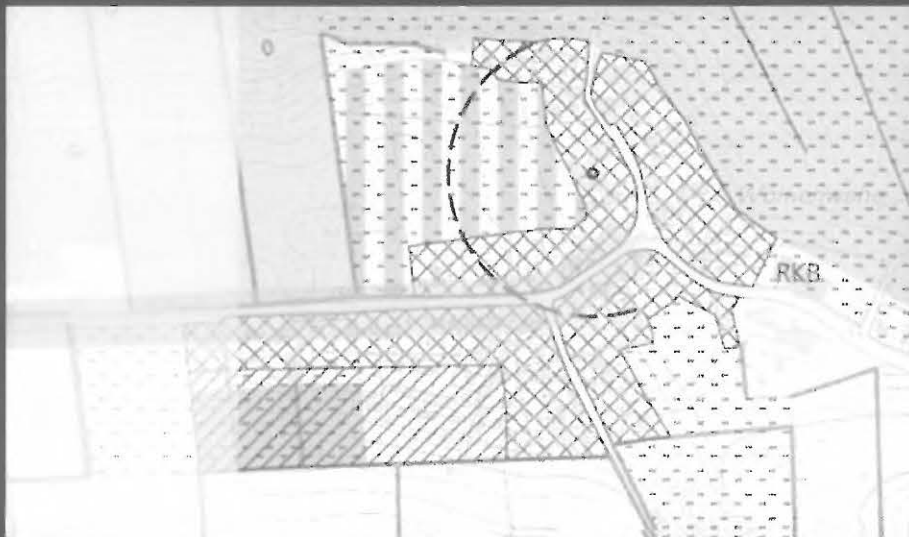
Nähe zur BAB 404/A 21 für Pendler gut




Sehr gute Anbindung an Erholungsflächen

ÖPNV Anbindung vorhanden



Bebaubarkeit



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Wolkenwehe liegt in einem Bereich mit bes. Bedeutung für die Erholung und südlich oberhalb der Traveniederung bzw. des Erweiterungsgebietes für das NSG „Brenner Moor“. Der Erweiterungsvorschlag reicht im Westen der Ortschaft bis an die K 64 heran. Im Norden und Osten reicht ein Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems direkt bis an die Bauflächen.

Derzeitige Nutzung: Die siedlungsnahen Flächen, und vor allem die im Nordosten anschließenden feuchteren Bereiche, werden als Grünland genutzt. Ansonsten überwiegt die Ackernutzung. Die Schläge sind durch Knicks gegliedert.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan gibt zahlreiche Hinweise zur Eignung als Waldfläche. Danach soll im Westen ein breiter Waldgürtel zur B 404 entstehen. Im Norden grenzt das geplante NSG mit einer Festlegung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5(2) Nr. 10 BauGB) an. Im Nordosten befindet sich direkt an die Bauflächen angrenzend ein geschützter Biotop (§ 15 a LNatSchG). Im Landschaftsplan sind Flächen im Süden der vorhandenen Bebauung für eine bauliche Ergänzung vorgesehen.

Naturschutzfachliche Restriktionen:

Für das Umfeld von Wolkenwehe gelten folgende Restriktionen, die eine Bebaubarkeit einschränken oder erschweren:

- Schwerpunktbereich Biotopverbund überlagert mit geschützter Biotopfläche im Travetal bzw. am Travehang
- Geplante Erweiterung des Naturschutzgebietes „Brenner Moor“

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Der bebaute Bereich von Wolkenwehe hat sich auf einem sandigen Moränenrücken oberhalb des Travetals entwickelt. Im Norden und Osten schließen direkt die relativ steilen Hänge zur Niederung an. Diese werden als nicht bebaubar betrachtet. Im Westen schiebt sich in die Sandflächen ein kleiner Teilbereich einer Geschiebemergelfläche hinein. Dort befinden sich Ackerflächen. Laut Ackerzahlen (60 –70 Punkte) gehören diese zu den besten Ackerböden in Oldesloe.

Wertung: Ökologisch handelt sich nicht um seltene Böden. Sandige Böden besitzen aber durch ihr geringes Nährstoffhaltevermögen ein hohes Biotoppotential für die Entwicklung seltener Lebensräume.

Empfindlichkeit: mittel

Wasser: Aufgrund der Lage von 8-10 m über der Niederung und der Bodenbeschaffenheit ist nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Zwei Kleingewässer sind am Rande der Ackerflächen nördlich der K 64 vorhanden.

Wertung: Sandflächen sind für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Die Fläche wird deshalb, vor allem in Verbindung mit dem angrenzenden Feuchtgebiet der Traveniederung, als empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft. Kleingewässer könnten durch einen Pufferstreifen in ihrem Bestand geschützt werden.

Empfindlichkeit: mittel

- **Klima/Luft:** Wolkenwehe liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet. Der Niederungszug der Trave ist als

Frischluftschneise für Bad Oldesloe von einer möglichen Bebauung nicht betroffen. Die B404 liegt so weit entfernt, dass eine Schadstoffbelastung nicht zu besorgen ist (ab einer Entfernung von 100 m sind Schadstoffe nicht mehr nachweisbar).

Wertung:

Empfindlichkeit: sehr gering

- **Arten- und Biotope:** Im Norden, Osten und Südosten der vorhandenen Bebauung sind geschützte Biotope und die Traveniederung mit ihrem jeweils besonderen und schützenswerten Artenbestand der Feuchtlebensräume vorhanden. Diese Flächen werden als nicht bebaubar eingestuft. Die Ackerflächen sind durch Knicks voneinander abgegrenzt. Überhälter sind nur in geringem Umfang vorhanden. Lt. Landschaftsplan sind die Knicks der Kategorie verarmt oder degradiert zuzuordnen, die ortsnahe Grünlandflächen sowie die vorhandenen Kleingewässer sind von maximal mittlerem Biotopwert. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene neue Baufläche ist als Grünland genutzt und durch Knicks eingebunden und gegliedert.

Wertung: Die Flächen im Westen und Südwesten der Bebauung besitzen aufgrund der überwiegenden Ackernutzung und der eingeschränkten Wertigkeit der Grünländer und Landschaftselemente für den Arten- und Biotopschutz eine insgesamt geringe Bedeutung. Die angrenzenden empfindlichen Lebensräume können durch entsprechende Abstände und Maßnahmen geschützt werden. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche stellt in der ausgeräumten Agrarlandschaft einen strukturreichen Ortsrand dar, der Rückzugsraum für Tiere sein dürfte.

Empfindlichkeit: mittel

- **Landschaftsbild / Erholung:** Die Landschaft ist von der K 64 aus als typische schleswig-holsteinische Knicklandschaft erlebbar. Der Blickbezug ins Travetal ist nur im Osten der Ortslage und von den privaten Grundstücken aus möglich. Die Umgebung von Wolkenwehe ist durch Freizeitwege an die Traveniederung (Altfresenburg, Nütschau) erschlossen. Die Umgebung der Ortslage besitzt deshalb einen hohen Erholungswert. Ein Radweg entlang der K 64 existiert nicht. Die bebaubaren Flächen selbst sind durch Wege nicht erschlossen und auch wenig einsehbar. Es ergibt sich deshalb eine geringe Bedeutung für die Erholung.

Wertung: Die Landschaft besitzt hier einen durchschnittlichen Wert.

6.2. Kampstraße

petersen pörksen partner / Trüper Gondesen Partner

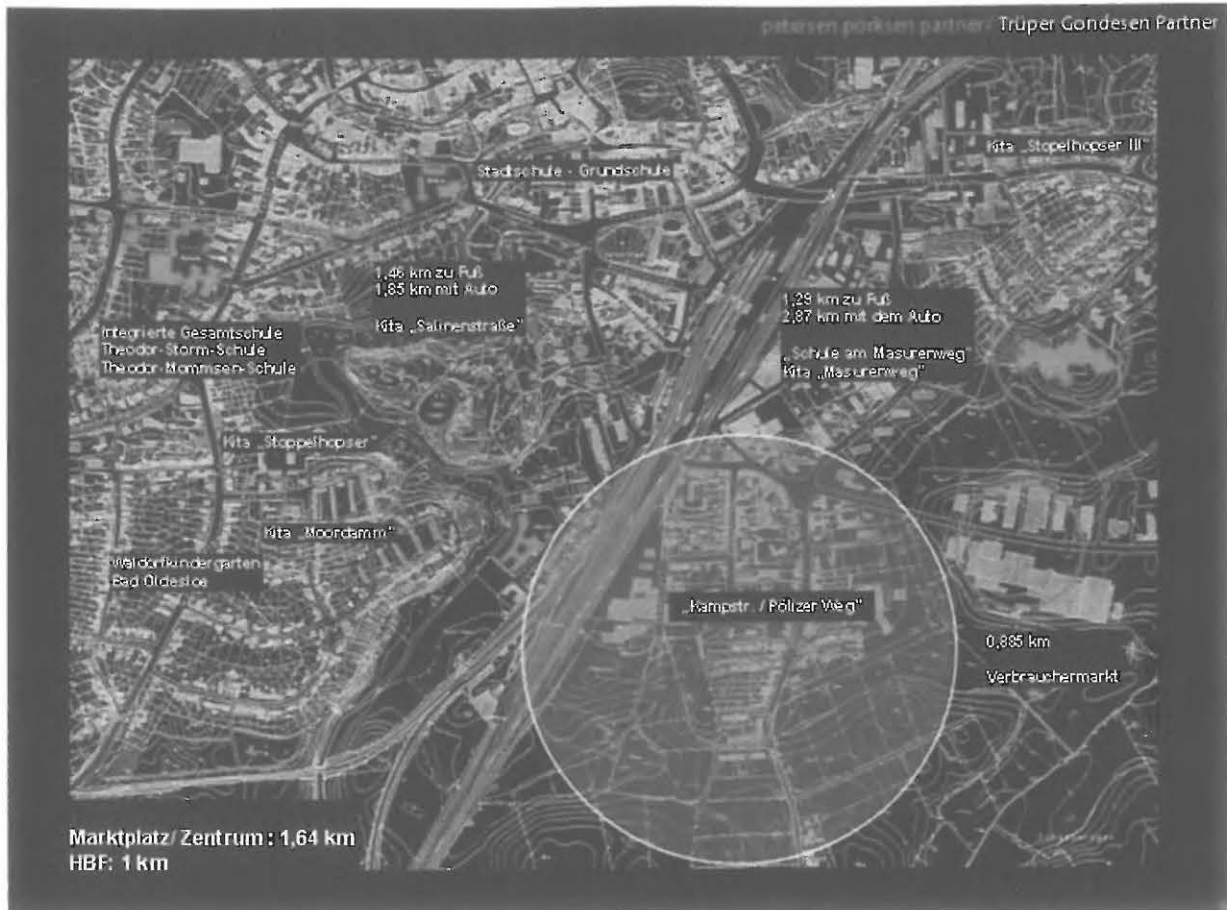
„Kampstraße“

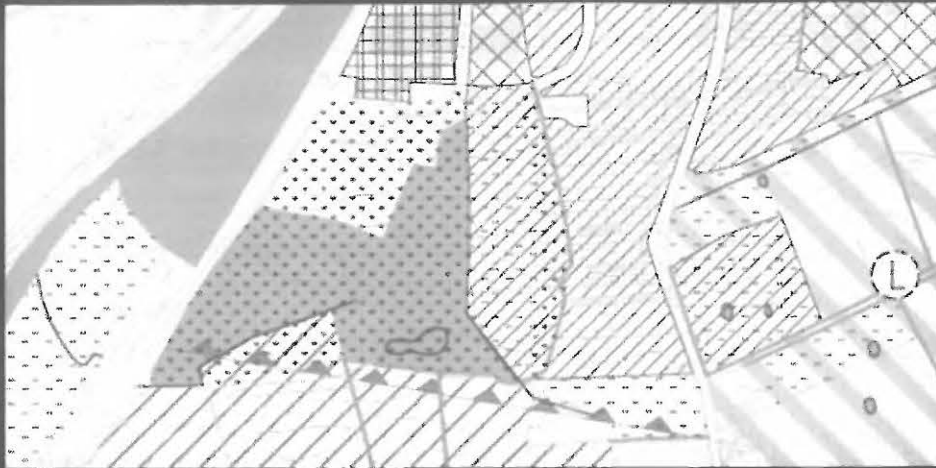
Das Gebiet Kampstraße liegt am südwestlichen Stadtrand. Westlich davon verläuft die Hauptbahnstrecke Hamburg/Neumünster/Puttgarden. Es ist über die Hebbelstraße und Kampstraße an das Stadtzentrum angebunden.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist sehr heterogen (Gewerbehallen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnen, Lauben und Sporteinrichtungen älteren Datums).

Die zu betrachtenden Flächen liegen zur Zeit brach. Es handelt sich um geschützte Biotope bzw. Gewerbe - brachflächen. Der jetzige Ortsrand des Gebietes „Claudiusstraße“/Rudolf - Kießau-Weg wird durch einen Knick gebildet. Das Gelände fällt nach Südwesten in eine Senke ab.







- | | | |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Misch- u. Wohngebiete | Bestand Landschaftsschutzgebiet | Eignungsfächen Wald |
| Gewerbegebiete | Planung Landschaftsschutzgebiet | Schwerpunktbereich |
| Teiche / Gräben | Planung Naturschutzgebiet | Flächen für Maßnahmen |
| Wald / Knicks | Geschützter Bereich | |
| Brache / Grünland | Abgrenzung bauliche Entwicklung | |



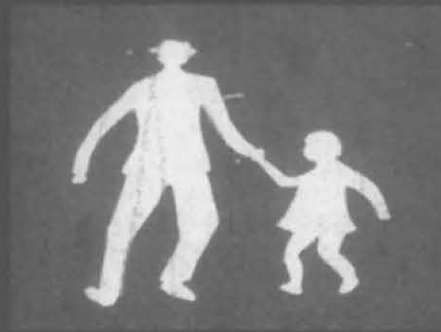
„Kampstraße“

In diesem Bereich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Bahnlärm überschritten (ohne Lärmschutz)

Verkehrslärm L90




„Kampstraße“

- Ausreichend leistungsfähig für Nahverkehre
- Anbindung an Industriestraße ist signalisiert
- Schulwegsicherung ausreichend
- Keine ÖPNV Anbindung



Bebaubarkeit



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der mögliche bebaubare Bereich liegt innerhalb des Geotops Nr. 26 (subglaziales Tal der Norderbeste mit Drumlins) und nördlich des geplanten NSG „Talschlucht der Barnitz“ mit Mooregebieten und wertvollen Biotopstrukturen. Der Landschaftsrahmenplan gibt deshalb hier auch eine südliche Grenze für die Bebauung vor. Weiter südlich befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Bestthoritzen.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen liegen zurzeit überwiegend brach. Nördlich davon liegen gewerbliche Flächen und Tennisplätze, im Osten Wohnbauflächen. Die zur Bebauung geplante Fläche wird zum größten Teil als extensives Grünland genutzt.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan schlägt vor, den in Richtung Barnitz vorgelagerten Schildrücken als Ortsrand und Pufferzone zur Barnitz als Wald zu entwickeln. Im Bereich der o.g. Bebauungsgrenze befindet sich auf den Brachflächen zwischen Bahnlinie und Bauflächen ein geschützter Biotop (§ 15 a LNatSchG). Ein Teil der Brachfläche, die direkt an die vorhandene Wohnbebauung anschließt, weist der Landschaftsplan bereits als Bauland aus. Die vorhandenen Tennisplätze sollen erweitert und durch einen Bolzplatz ergänzt werden.

Naturschutzfachliche Restriktionen:

Für das Umfeld Kampfstraße gelten folgende Restriktionen, die eine Bebaubarkeit einschränken oder erschweren:

- Bebauungsgrenze nach Süden
- Evtl. teilw. § 15 a Status

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Der Siedlungsrand liegt auf Moränen aus Geschiebelehm mit kleinen Senken, in denen sich Niedermoor gebildet hat.
Wertung: Ökologisch handelt sich nur bei der moorigen Senke um seltene Böden. Der Geschiebelehmbereich besitzt keine besondere Bedeutung. Das westliche Gebiet ist mit Schwermetallen aus einer früheren Nutzung belastet und sanierungsbedürftig.
Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: kleine Senke)
- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser ist in der Senke zu rechnen. Dort ist auch ein geschütztes Kleingewässer vorhanden. Der Geschiebelehm besitzt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Grundwasser ist deshalb durch die Bodenbelastung auch nicht gefährdet.
Wertung: Das Gebiet wird nur im Bereich der Senke als empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft.
Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: kleine Senke)
- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet. Die Bahnlinie mit den dort verkehrenden dieselbetriebenen Triebwagen dürfte zu vernachlässigen sein.
Wertung:
Empfindlichkeit: gering
- **Arten- und Biotope:** Der gesamte Bereich der Brachen dürfte durch seinen Blüten- und Fruchtreichtum als Lebensraum für Kleinlebewesen und als Nahrungsraum für Vögel von Bedeutung sein. Die Benachbarung zum südlich gelegenen Feuchtbiotop stärkt diese

Funktion. Der Feuchtlebensraum wird als nicht bebaubar eingestuft. Lt. Landschaftsplan sind die Flächen von maximal mittlerem Biotopwert. Im B-Planverfahren ist zu prüfen, ob es sich bei der geplanten Wohnbaufläche nicht auch teilweise um eine § 15a-Fläche handelt.

Wertung: Die aus landschaftsplanerischer Sicht möglichen Bauflächen liegen im Bereich der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche im Osten.

Empfindlichkeit: mittel

- **Landschaftsbild / Erholung:** Die Landschaft ist durch die Zerschneidung der Bahnlinie und die z.T. aufgelassenen Gewerbebauten vorbelastet. Das Gebiet ist durch Freizeitwege nicht erschlossen. Vom „Pölitzer Weg“ aus ist die Fläche nicht einsehbar. Die Grenze zum bebauten Bereich im Osten bildet ein dichter Knick/Feldhecke. Es ergibt sich deshalb eine geringe Bedeutung für die Erholung.

Wertung: Die Landschaft besitzt durch die Vorbelastungen einen geringen Wert.

Empfindlichkeit: gering

6.3. Pölitzer Weg

petersen pörksen partner | Trüper Gondesen Partner

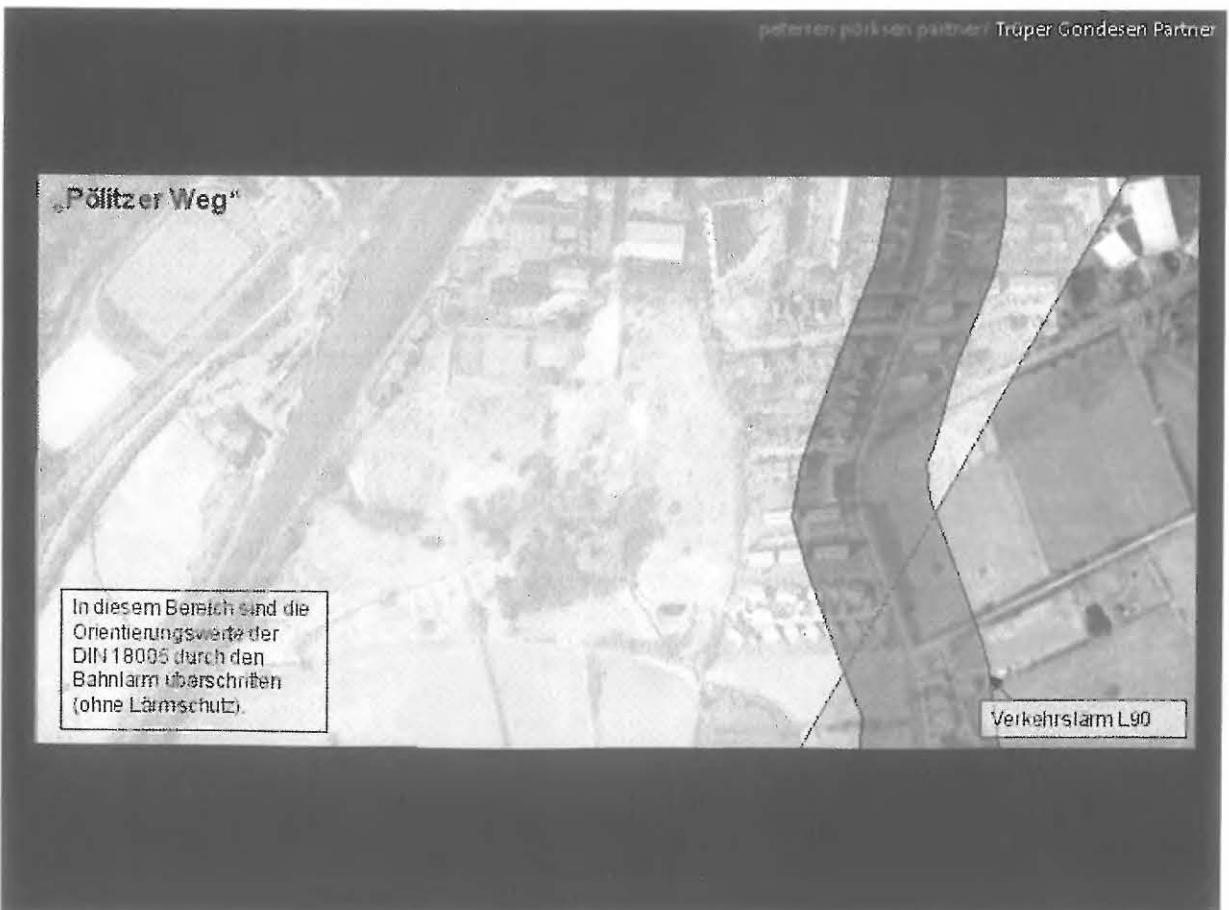
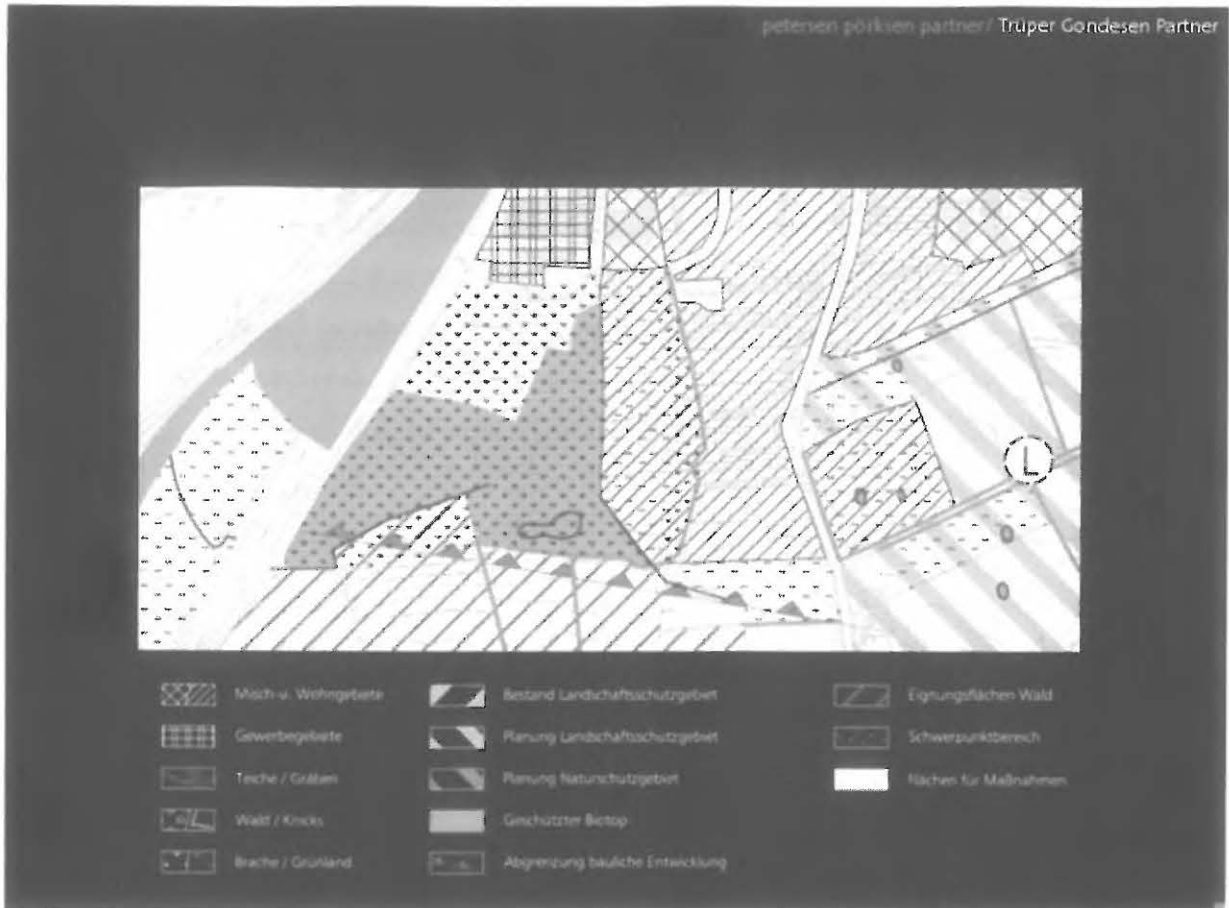
„Pölitzer Weg“

Das Gebiet liegt östlich angrenzend an der Straße „Pölitzer Weg“ (L 90). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,3 km. Die Flächen liegen im Südosten der Stadt und sind umgeben von Wohnbebauung in Geschossbauweise, vorwiegend aus den 80er Jahren.

Südlich grenzt die Bebauung am ‚Schwarzendamm‘ an – eine kleinteilige Straßenrandbebauung.

Der Bereich liegt auf einer Höhenkuppe, umgeben von kleinen Niederungszügen.





„Pöitzer Weg“

Ausreichend leistungsfähig für Nahverkehre

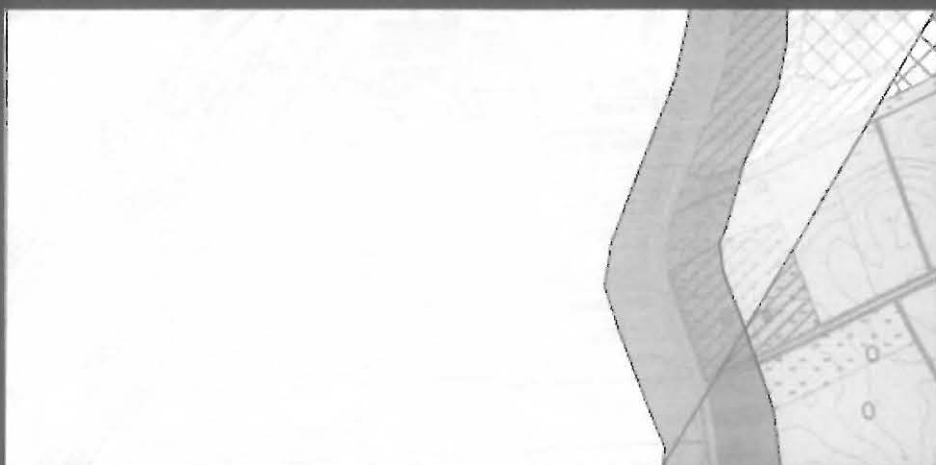
Anbindung an Industriestraße ist signalisiert




Schuttwegsicherung ausreichend

Keine ÖPNV Anbindung



Bebaubarkeit



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der mögliche bebaubare Bereich liegt innerhalb des Geotops Nr. 26 (subglaziales Tal der Norderbeste mit Drumlins) und nördlich einer Nebenverbundachse eines Seitengewässers zur Barnitz.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen werden als Grünland und Acker genutzt. Nördlich davon befindet sich vorhandene Bebauung.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist eine kleine Fläche am „Pölitzer Weg“ als Bauland aus. Diese Ausweisung nimmt aber nicht die gesamte Kuppe ein, sondern umgibt die Bauflächen mit einem geplanten LSG, welches die Seitentälchen der Barnitz im Südosten von Bad Oldesloe einschließlich ihrer Hangbereiche umfasst. Außerdem wurde in der kleinen Niederung südlich der Bebauung „Gustav-Frensen-Straße“ eine Maßnahmenfläche festgesetzt.

Naturschutzfachliche Restriktionen:

Im Gebiet befinden sich zwei geschützte Kleingewässer, die eine Bebaubarkeit einschränken oder erschweren.

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Der südliche Siedlungsrand liegt auf Moränen aus Geschiebelehm mit kleinen Senken, in denen sich Niedermoor oder Anmoor gebildet hat.

Wertung: Ökologisch handelt sich nur bei den Niederungen um wertvollere Böden. Der Geschiebelehmbereich besitzt keine besondere Bedeutung.

Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: Niederungen)

- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser ist in den Niederungen zu rechnen. Der Geschiebelehm besitzt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Kleingewässer (wahrscheinlich temporäre Gewässer) stellen wertvolle Kleinlebensräume dar. Im Umfeld treten einige Quellbereiche auf.
- Wertung:** Das Gebiet wird nur im Bereich der Niederungen als empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft. Die übrige Fläche ist aufgrund der Kleingewässer von mittlerer Bedeutung und wird auch wegen der Quellbereiche im Umfeld entsprechend empfindlich eingestuft.

Empfindlichkeit: mittel (Ausnahme: Niederungen)

- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet.

Wertung:

Empfindlichkeit: gering

- **Arten- und Biotope:** Die kleine Kuppe stellt ein Gebiet mit einer hohen Dichte an Kleinstrukturen dar. Zahlreiche Knicks, Kleingewässer und Gehölze bereichern z.T. sehr extensiv genutzte kleine Grünlandflächen. In Verbindung mit den angrenzenden Niederungen handelt es sich möglicherweise um einen wertvollen Amphibienlebensraum sowie Nahrungsraum und Lebensraum für Singvögel (Gehölzbewohner). Lt. Landschaftsplan sind die Flächen von mittlerem Biotopwert, die Kleingewässer gehören zu den

wertvollsten im Stadtgebiet.

Wertung: Die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche am „Pölitzer Weg“ liegt im oberen Bereich einer mittleren Wertstufe.

Empfindlichkeit: mittel

- **Landschaftsbild / Erholung:** Die Landschaft am südlichen Ortsrand von Bad Oldesloe ist durch Streusiedlungen entlang des „Pölitzer Weges“ bzw. des „Schwarzen Damm“. Das Gebiet ist nicht in ein Freizeitwegesystem angebunden. Für die Erholung hat das Gebiet eine geringe Bedeutung.

Wertung:

Empfindlichkeit: gering

6.4. Am Tegel

petersen pörksen partner Trüper Gondesen Partner

„Am Tegel“

Das Gebiet „Am Tegel“ liegt östlich der Innenstadt. Nördlich angrenzend befindet sich ein typisches Wohngebiet der 70er Jahre, mit Häusern in eingeschossiger Bauweise mit Bungalow- und Kettenhausbebauung.

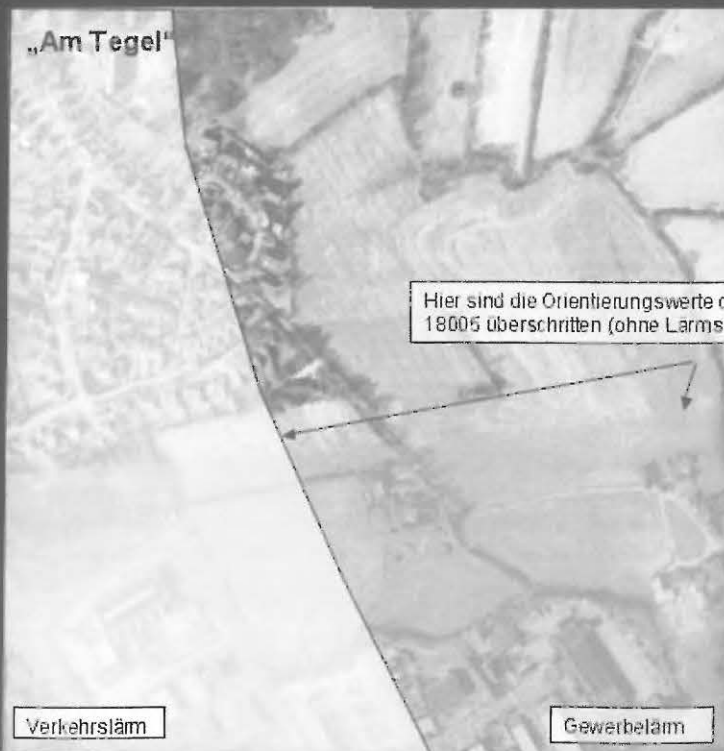
Die Kleinteiligkeit zeigt sich auch in den minimalen Straßenquerschnitten. Das Gebiet ist vollständig eingegrünt. Charakter und Baustil sind durchgängig ablesbar und einheitlich.

Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Industriestraße“ an. Im Osten geht es in die freie Landschaft, mit überwiegend Grünlandnutzung über. Nordöstlich grenzen die elliptischen Hügel von Moränenzügen an.





- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------------|--|----------------------|
| | Misch- u. Wohngebiete | | Bestand Landschaftsschutzgebiet | | Eignungsfächen Wald |
| | Gewerbegebiete | | Planung Landschaftsschutzgebiet | | Schwerpunktbereich |
| | Teiche / Gräben | | Planung Naturschutzgebiet | | Fächen für Maßnahmen |
| | Wald / Knicks | | Geschützter Biotop | | |
| | Brache / Grünland | | Abgrenzung bauliche Entwicklung | | |



„Am Tegel“




Anbindung der Neubauflächen über

Lilly-Braun-Str/ B208

Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet

nur für Fußgänger und Radfahrer



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der mögliche bebaubare Bereich liegt westlich eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes, das nach Norden an die Trave anschließt. Weitere Aussagen werden nicht gemacht.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen werden überwiegend als Grünland genutzt. Nordwestlich davon befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Im Südwesten grenzt vorhandene gewerbliche Bebauung an.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist eine Fläche bereits als Bauland aus. Diese Ausweisung umfasst einen Teil der Grünländer, die nordöstlich des Flurweges liegen, der in Richtung Oldesloer Ziegelei führt. Die Hangflächen zu einem nördlich angrenzenden kleinen Niederungsbereich (§ 15 a) bleiben ausgespart.

Naturschutzfachliche Restriktionen:

Im Gebiet befinden sich mehrere geschützte Kleingewässer und Knicks, die eine Bebaubarkeit einschränken oder erschweren. Die östliche Grenze einer möglichen Bebauung bildet das vorhandene LSG, die nördliche Grenze bilden die Hangbereiche (vgl. LP).

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Untersuchungsgebiet liegt auf Moränen aus Geschiebelehm, nördlich grenzen mit Sand überlagerte Schildrücken an. Die Ackergüte liegt bei 48 – 59 Punkten.
Wertung: Es sind keine seltenen Böden vorhanden. Die Hangbereiche zur nördlichen Niederung sollten unbebaut bleiben.
Empfindlichkeit: gering
- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser ist nicht zu rechnen, allerdings dürften Stauwasserbereiche vorhanden sein. Der Geschiebelehm besitzt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Kleingewässer stellen wertvolle Kleinlebensräume dar.
Wertung: Das Gebiet wird als gering empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft.
Empfindlichkeit: gering
- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet.
Wertung:
Empfindlichkeit: gering
- **Arten- und Biotope:** Es handelt sich hier um eine typische Ortsrandsituation. Die angrenzende vorhandene Bebauung ist weitgehend eingegrünt, allerdings überwiegend mit Nadelgehölzen. Es schließen sich Weiden und Grünländereien mit Kleinstrukturen an (Knicks, kleine Ruderalflächen, Kleingewässer). Die Einzelelemente erreichen nach dem Landschaftsplan Werte im mittleren Bereich. Die Grünländer sind intensiv genutzt, so dass nicht mit einer außergewöhnlichen Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen ist. Das Gebiet besitzt aber Anbindung nach Osten über die „Dohmskuhl“ und einen Niederungszug in Richtung Trave, so dass ein Besiedlungspotential bei Extensivierung vorhanden ist.

Empfindlichkeit: mittel

- **Landschaftsbild / Erholung:** Das Landschaftsbild ist durch die Grünlandland- und Weidnutzung sowie die vorhandenen Knicks und Blickbezüge attraktiv. Das Gebiet ist aber nicht in ein Freizeitwegesystem angebunden, dient aber sicherlich der Feierabenderholung der benachbarten Siedlungsfläche. Für die Erholung hat das Gebiet eine geringe Bedeutung.

Wertung:**Empfindlichkeit: mittel**

6.5. Steinfelder Redder

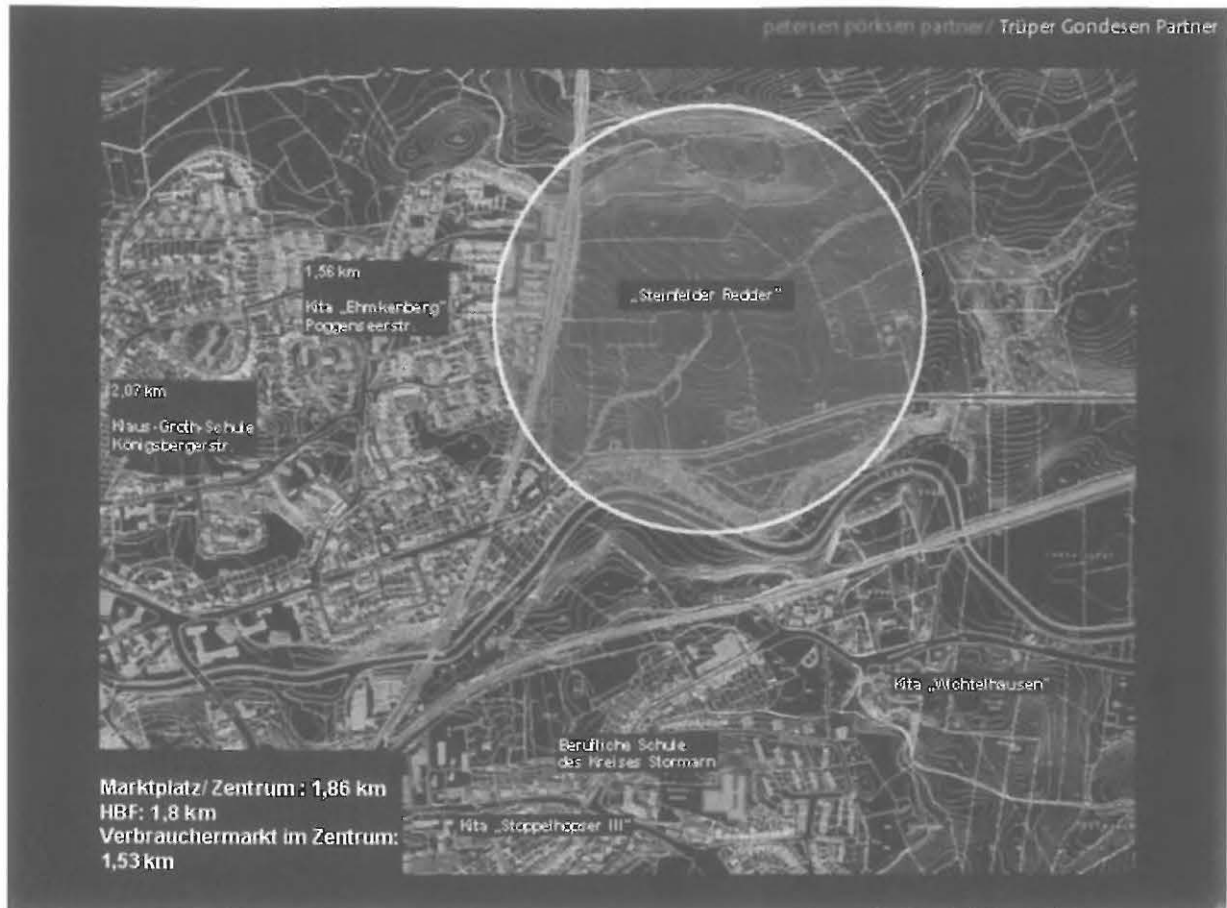
„Steinfelder Redder“

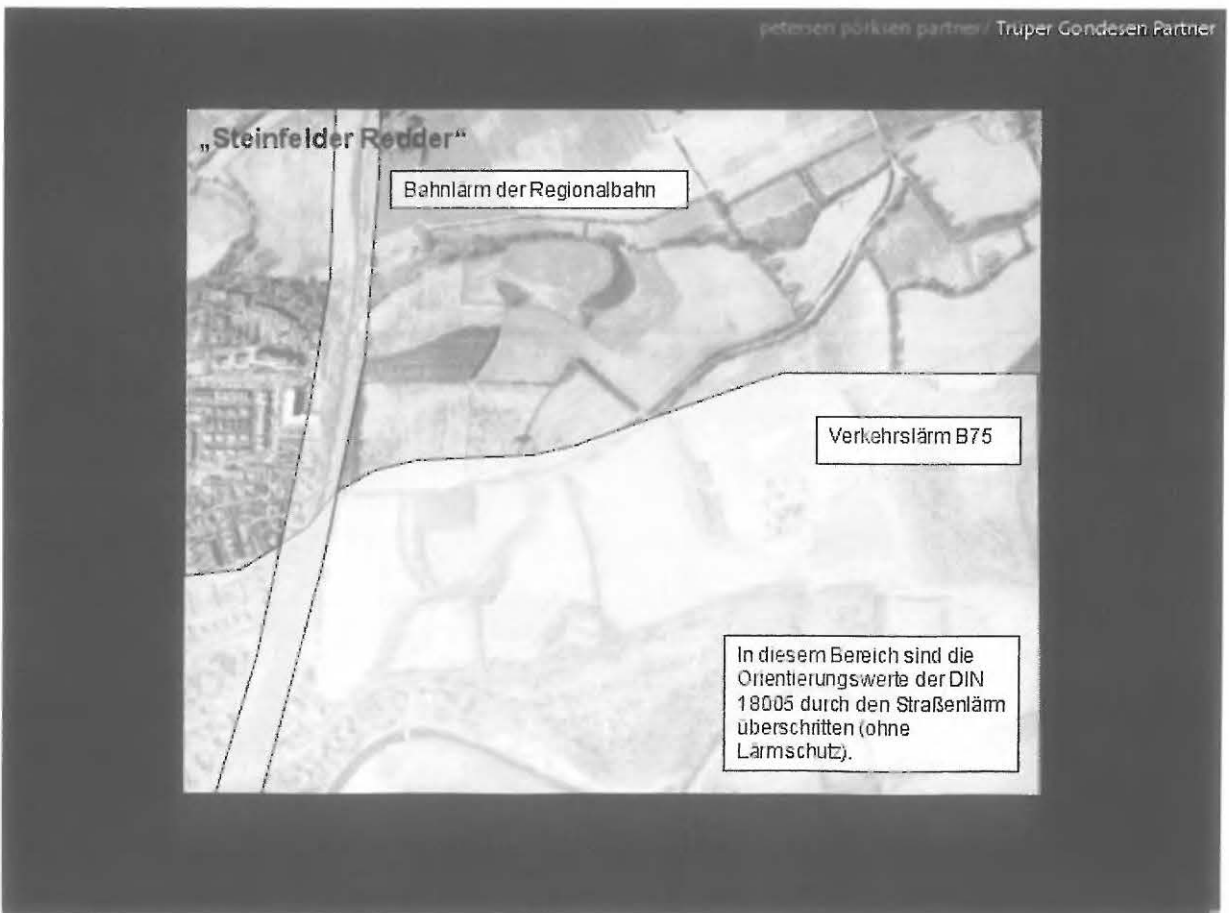
Die zu untersuchenden Flächen liegen östlich der Bahnlinie nach Neumünster und nördlich der B 75 Richtung Lübeck.

Die Fläche ist über einen Flurweg in Richtung Nordoste (Butterberg/Poggensee) an die B 75 und damit das Stadtgebiet angebunden. Das Stadtzentrum ist ca. 1,3 km entfernt. Die Fläche ist mit Ausnahme eines kleinen im Südwesten liegenden Bereichs (Gewerbebetrieb) unbebaut und besitzt keine Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete.

Die Topographie ist sehr bewegt und zahlreiche Knicks sowie der Einschnitt der Wöhlenitzniederung prägen das Landschaftsbild.







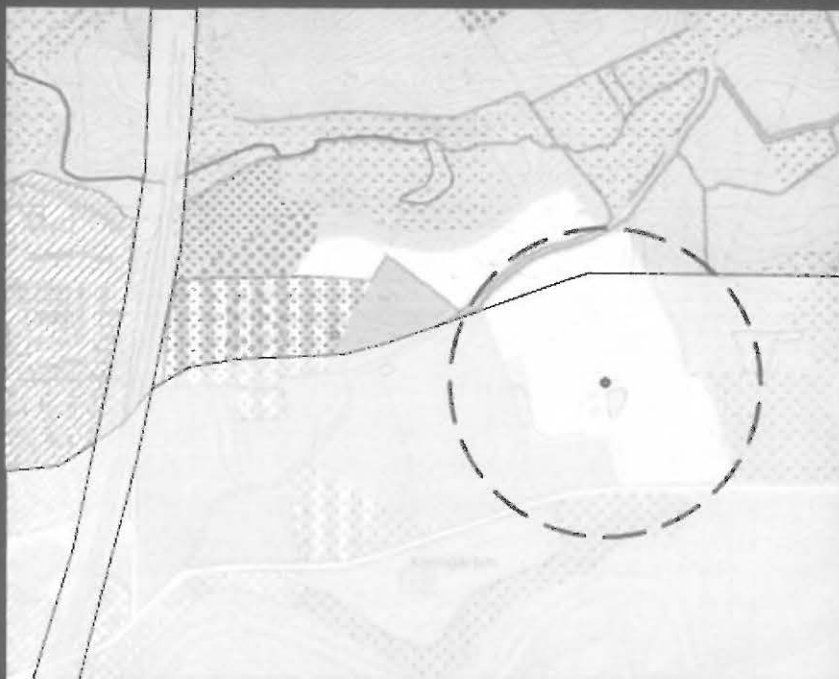
„Steinfelder Redder“

Liegt ausserhalb vom Ortszentrum

Gute Nähe zur Innenstadt


Rad- und Fußwegeverbindung nicht vorhanden

Keine ÖPNV Anbindung



 Naturschutzfachliche Restriktionen

 Grundsätzlich bebaubar

 Eventuell bebaubar

Bebaubarkeit

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der mögliche bebaubare Bereich liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das westliche Waldgebiet „Kneeden“ soll als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion erhalten werden. Ein Schwerpunktbereich, der auch das Umfeld des „Kneeden“ umfasst, wird durch die Hauptverbundachsen der Trave und des Wökenitztales in das landesweite Biotopverbundsystem eingebunden.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen werden landwirtschaftlich (Grünland, Acker) und forstwirtschaftlich genutzt. Ein Teil wurde der Sukzession überlassen. Angrenzend an die im Westen verlaufende Bahnlinie befindet sich ein Gewerbebetrieb, im Osten eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist einzelne Parzellen als Wald aus sowie die Kleingewässer und ein kleines Gehölz in der Nähe der Hofstelle als geschützte Biotope (§ 15a LNatSchG). Der „Kneeden“ ist ein vorhandenes LSG. Er soll mit großflächigen Erweiterungen nach Norden zur Wöknitzniederung als NSG ausgewiesen werden.

Naturschutzfachliche Restriktionen: Im Gebiet befinden sich nach Landschaftsplan mehrere geschützte Kleingewässer und ein geschützter Biotop (Gehölz in der Nähe der Hofstelle). Außerdem sind Waldgebiete sowie die geplanten Schutzgebietsabgrenzungen zu beachten.

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Das Gelände ist ein Moränengebiet mit hoher Reliefenergie. Von ca. 12 m NN an der B 75 steigt es in Richtung Nordosten bis auf 39 m NN an. Der Geschiebelehm herrscht als Bodenart vor. Daraus haben sich Braunerden entwickelt. Nur in einem Teil der Wökenitzniederung sind auch Niedermoortorfe gebildet worden. Im westlichen Teil des Gebietes liegen über dem Geschiebelehm Sande auf. Dies führt im Süden zu Wasseraustritten und damit Feuchtbereichen. Der tiefe Einschnitt der Bahnlinie stellt hinsichtlich der Geomorphologie eine Vorbelastung dar. Auch die Versiegelungen, die im Rahmen der ehemaligen B-Planung erfolgt sind, sowie der asphaltierte Redder sind als Vorbelastung des Schutzgutes Boden zu nennen.

Wertung: Der Geschiebelehm besitzt keine besondere ökologische Bedeutung als potentieller Biotopstandort. Es handelt sich nicht um einen seltenen Bodentyp. Als Ackerboden weist er Bodengüten zwischen 48 –59 Punkten auf. Die Nordhanglagen zur Wökenitz werden als nicht bebaubar eingestuft.

Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: Niederung und Hänge)

- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser ist aufgrund der Höhenlage nicht zu rechnen. Es treten allerdings Stauwasserhorizonte auf (Bodenuntersuchungen). Nur in einem Gebiet ganz im Südwesten und im Bereich des an der B 75 vorhandenen Teiches tritt das Grundwasser durch die niedrigere Höhenlage und von höheren Sandanteilen des Bodens etwas höher auf. Der Geschiebelehm besitzt insgesamt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Kleingewässer stellen wertvolle Kleinlebensräume dar.

Wertung: Das Gebiet wird nur im Bereich der Niederungen und Wasseraustritte als empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft.

Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: Niederungen und Kleingewässer, Feuchtbereiche)

- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet.

Wertung:

Empfindlichkeit: gering

- **Arten- und Biotope:** Es handelt sich um den Lebensraum einer typischen holsteinischen Knicklandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingewässern. Durch die in den 80er Jahren durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen ist allerdings der Anteil an Grünland, Brachen und Aufforstungen relativ hoch. Die vorhandenen Knicks sind artenreich und besitzen einen hohen Anteil alter Eichen-Überhälter. Die Kleingewässer sind nach aktuellen Untersuchungen im Frühjahr 2005, mit Ausnahme des Gewässers an der B 75) von geringer Bedeutung als Amphibienlebensraum. Diese Indikatorgruppe zeigt die insgesamt geringe Wertigkeit durch die hohe Nährstoffbelastung (Einlauf von Dränagen, angrenzende Nutzungen) an. Die ersten Ergebnisse der aktuellen Brutvogelkartierungen zeigen das durchschnittliche Arteninventar einer Knicklandschaft. Die Erfassungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Eventuell ist der Neuntöter zu erwarten, bei dem es sich um eine streng geschützte Art des Anhangs der Vogelschutz-RL handelt.

Empfindlichkeit: bisher mittel

- **Landschaftsbild / Erholung:** Durch die bewegte Topographie und das vorhandene Knicknetz mit den großen Bäumen (v.a. der Redder) sowie die Blickbezüge in Richtung Kneeden und die Wökenitzniederung ist das Landschaftsbild sehr abwechslungsreich und von hoher Schutzwürdigkeit. Durch seine Lage am Ortsrand und auf halben Wege zum Waldgebiet „Kneeden“ ist das Gebiet für die Erholung bedeutsam.

Wertung:

Empfindlichkeit: hoch

6.6. Rethwischhof

petersen pörksen partner Tüper Gondesen Partner

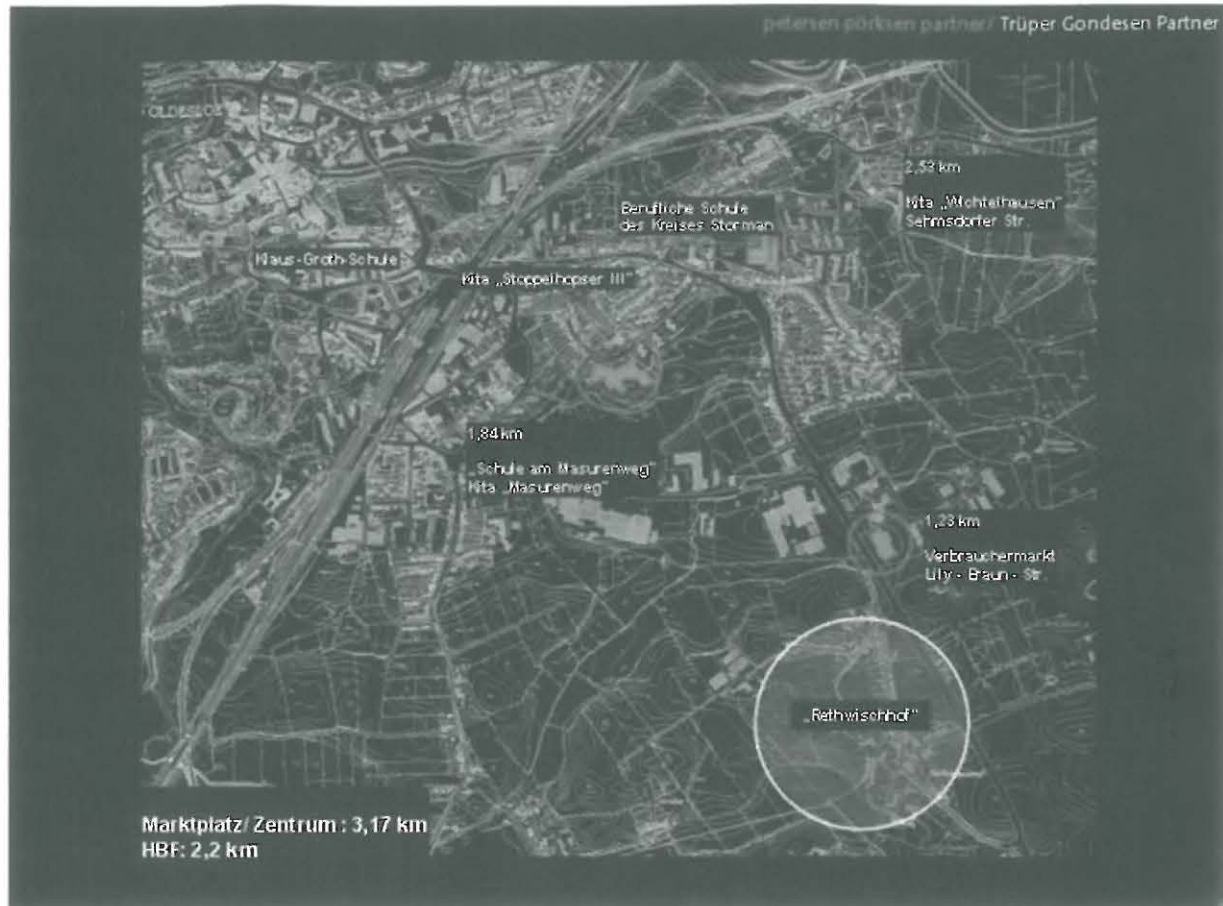
„Rethwischhof“

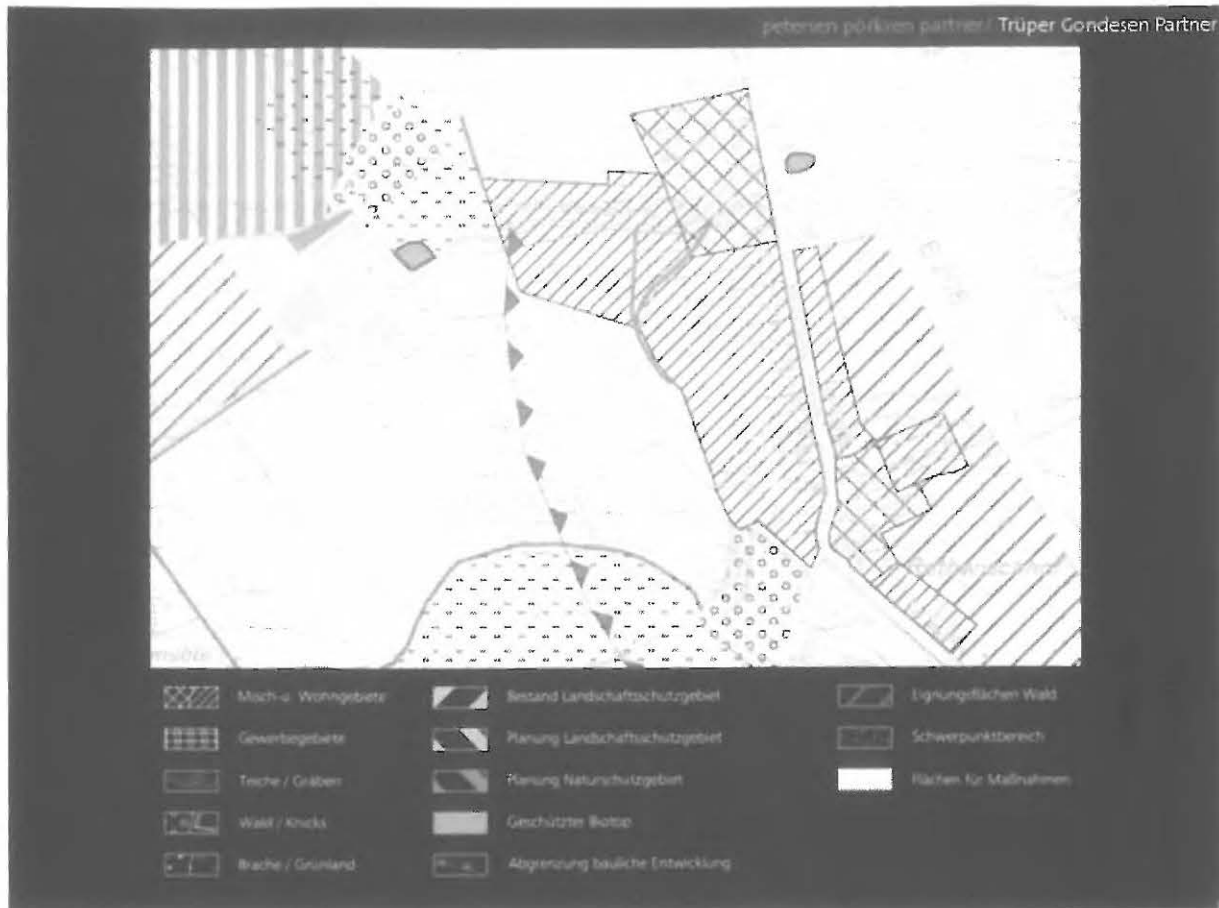
Rethwischhof liegt am südlichen Stadtrand, südlich der gewerblichen Bauflächen um die „Industriestraße“ und westlich der B 208 an der „Alten Ratzeburger Landstraße“.

Es hat sich entlang der Straße zwischen drei bis vier Einzelgehöften zu einem geschlossenen Straßendorf entwickelt und besitzt ländlichen Charakter.

Das Stadtzentrum liegt rund 2,3 km entfernt. Westlich grenzen Acker-, im Süden Grünlandflächen an.







„Rethwischhof“

Liegt ausserhalb vom Ortszentrum

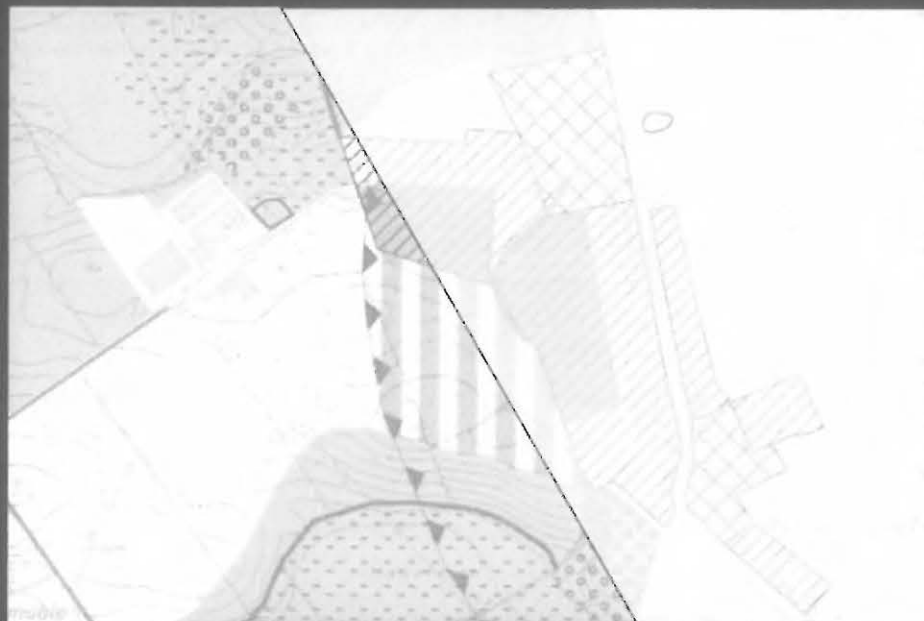
Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt gut




Nähe zur A 1 für Pendler gut

Keine ÖPNV Anbindung



Bebaubarkeit



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der mögliche bebaubare Bereich liegt am Rande des Geotops Nr. 26 („subglaziales Tal der Norderbeste mit Drumlins“). Diese Grenze soll auch durch eine mögliche Erweiterung von Bauflächen eingehalten werden.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen werden als Grünland und Acker genutzt. Östlich befindet sich vorhandene dörfliche Bebauung.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist nicht ganz bis zur oben genannten vorgegebenen Siedlungsgrenze eine Wohnbaufläche aus. Diese Ausweisung grenzt im Norden an Vorschläge für Maßnahmenflächen.

Naturschutzfachliche Restriktionen:

Schutzgebiete und –objekte sind nicht ausgewiesen.

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Der südliche Siedlungsrand Bad Oldesloes liegt auf Moränen aus Geschiebelehm mit kleinen Senken, in denen sich Niedermoor oder Anmoor gebildet hat. Rethwischhof selbst liegt auf einer nach Westen auslaufenden Kuppe. Die Ackerzahlen sind stark unterschiedlich und liegen zwischen 38 und 59. Nördlich und südlich grenzt jeweils eine Senke an, die zur Barnitz (Zufluss der Beste) entwässert.
Wertung: Die Böden der Kuppe besitzen keine besonderen Schutzwürdigkeit.
Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: Niederungen)
- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser dürfte aufgrund der Höhenlage der Kuppe (ca. 6 m über den Niederungen) nicht zu rechnen sein. Der Geschiebelehm besitzt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Wertung: Das Gebiet wird nur im Bereich der Niederungen als empfindlich gegenüber einer Bebauung eingestuft.
Empfindlichkeit: gering (Ausnahme: Niederungen)
- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet.
Wertung:
Empfindlichkeit: gering
- **Arten- und Biotope:** Es handelt sich um ein relativ ausgeräumtes Gebiet (Knicks wurden in der Vergangenheit entfernt). Lt. Landschaftsplan sind die Einzelelemente der Landschaft (Knicks, Gehölze, Flächen) von mittlerem bis geringem Biotopwert.
Wertung: Die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche liegt im Bereich von ausgeräumten Ackerflächen. Eine weitere geringfügige Ausdehnung der Baufläche nach Westen (Hochfläche der Kuppe) ist aus ökologischer Sicht denkbar. Die Hangflächen sollten frei bleiben.
Empfindlichkeit: gering
- **Landschaftsbild / Erholung:** Rethwischhof ist ein aus drei bis vier Gehöften entstandenes Dorf außerhalb des Stadtkerns. Es liegt jetzt abseits der neuen B 208 und kann so seinen dörflichen Charakter noch bewahren. Vor allem der Baumbestand der „Alten Ratzeburger

Allee“ ist prägend für das gesamte Dorf. Allerdings sind in den letzten Jahren auch die Gewerbegebiete in Richtung Süden und A1 gewachsen und näher gekommen. Für die Erholung hat das potentielle Baugebiet und die geplante Baufläche sowie der westlich davon liegende Raum zur Zeit eine geringe Bedeutung, da es nicht in das Rad- und Fußwegesystem eingebunden ist und das Landschaftsbild der Umgebung wenig attraktiv ist. Die Landschaft ist hier weit gehend ausgeräumt.

Wertung:

Empfindlichkeit: gering

6.7 Am Sandkamp

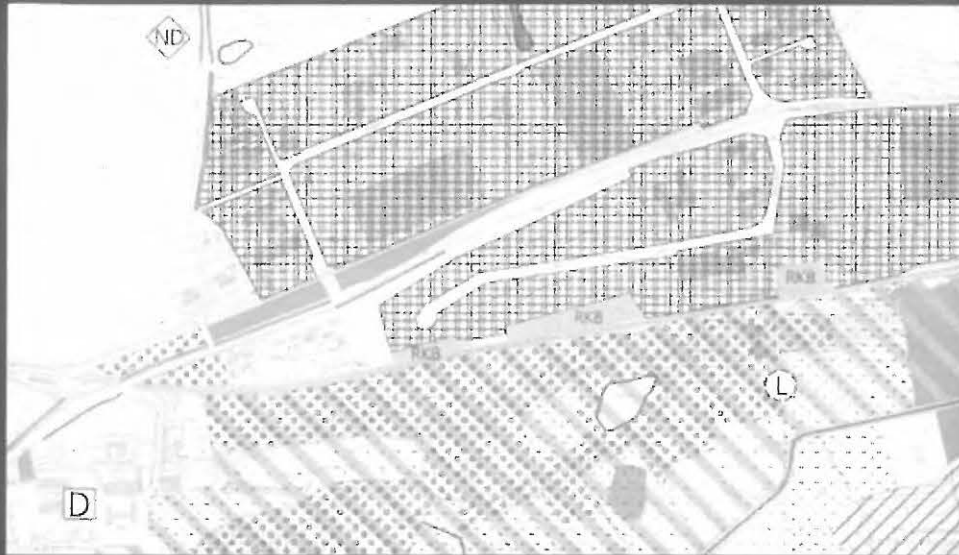
„Am Sandkamp“

Das Gebiet „Am Sandkamp“ liegt am westlichen Stadtrand von Bad Oldesloe und südlich der B75.

Nördlich und östlich grenzen Gewerbegebiete und südlich eine Bahntrasse mit parallel verlaufendem Radwanderweg an.

Das Stadtzentrum liegt ca. 2,6 km Luftlinie entfernt





- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------------|--|-----------------------|
| | Misch- u. Wohngebiete | | Bestand Landschaftsschutzgebiet | | Eignungsfächer Wald |
| | Gewerbegebiete | | Planung Landschaftsschutzgebiet | | Schwerpunktbereich |
| | Teiche / Gräben | | Planung Naturschutzgebiet | | Flächen für Maßnahmen |
| | Wald / Knicks | | Geschützte Biotop | | |
| | Brache / Grünland | | Abgrenzung bedeute Entwicklung | | |



Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten (rot = Gewerbelärm, gelb = Verkehrslärm, ohne Lärmschutz).

„Am Sandkamp“

Sehr gute verkehrliche Anbindung über die B75

Radweg südlich der B75 in Richtung Stadt vorhanden




Querung der B75 für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nur nach technischem Umbau möglich

ÖPNV Anbindung vorhanden



Bebaubarkeit



-  Naturschutzfachliche Restriktionen
-  Grundsätzlich bebaubar
-  Eventuell bebaubar

Übergeordnete landschaftsplanerische Vorgaben: Der zu bebauende Bereich ist nicht durch landschaftsplanerische Vorgaben belegt.

Derzeitige Nutzung: Die Flächen werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil wurde der Sukzession überlassen. Da die Fläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen ist, wurden bereits Erschließungsmaßnahmen durchgeführt (Leitungsbau, Straßenbau). Südlich grenzt ein Bahntrasse an.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist hier eine gewerbliche Baufläche sowie Regenrückhalteflächen aus.

Naturschutzfachliche Restriktionen: Südlich jenseits der Bahntrasse befinden sich Waldflächen und Feuchtbereiche, die als LSG ausgewiesen werden sollen.

Empfindlichkeit der Schutzgüter (Wertung in drei Stufen):

- **Boden:** Die Fläche liegt auf einer relativ ebenen Moränenfläche oberhalb des Beste-Tals. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen bis hin zur Versiegelung durch den Straßenbau gelten als Vorbelastung des Schutzgutes Boden.
Wertung: Der Geschiebelehm besitzt keine besondere ökologische Bedeutung als potentieller Biotopstandort. Es handelt sich nicht um einen seltenen Bodentyp. Als Ackerboden weist er Bodengüten zwischen 30 und 47 Punkten auf.
Empfindlichkeit: gering
- **Wasser:** Mit anstehendem Grundwasser ist aufgrund der Höhenlage nicht zu rechnen. Es treten allerdings möglicherweise Stauwasserhorizonte auf. Die Fläche dürfte jedoch drainiert sein. Der Geschiebelehm besitzt insgesamt aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
Wertung: Das Gebiet ist bezüglich des Schutzgutes nicht empfindlich gegenüber einer Bebauung.
Empfindlichkeit: gering
- **Klima/Luft:** Das Gebiet liegt in einem klimatisch und lufthygienisch unproblematischen Gebiet.
Wertung:
Empfindlichkeit: gering
- **Arten- und Biotope:** Es handelt sich um ein ausgeräumtes Gebiet mit nur randlichen Biotopstrukturen.
Empfindlichkeit: gering
- **Landschaftsbild / Erholung:** Das Gebiet ist durch das vorhandene Gewerbegebiet im Norden und Osten sowie durch die Bahntrasse und den vorhandenen Wald auf der Hangkante von der freien Landschaft abgetrennt. Eine zukünftige Bebauung führt deshalb nicht zu weitreichenden Belastungen. Der Landschaftsbildwert der betroffenen Fläche selbst ist gering.
Wertung:
Empfindlichkeit: gering

7. Ergebnisse des Standortvergleiches

Die folgenden Tabellen stellen die landschaftsplanerische sowie die städtebauliche Bewertung jeweils für sich und getrennt voneinander dar.

Eine Vermischung dieser beiden Merkmalgruppen verunklart die Aussagen und führt zu undeutlichen und nicht verwertbaren Abwägungsgrundlagen.

7.1 Landschaftsplanerische Bewertung

| Naturschutz / Landschaft | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|--------------------|-----|----------------|---|----------------|---|
| Merkmale | Standorte | | | | | | | | | | | | | |
| | Wolkenwehe | | Kampstraße | | Pölitzer Weg | | Am Tegel | | Steinfelder Redder | | Rethwischhof | | Am Sandkamp | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | |
| Schutzgüter: Auswirkung der städtebaul. Entwicklung auf... | | | | | | | | | | | | | | |
| - Boden | mittel (0) | 0,5 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 |
| - Wasser | mittel (0) | 0,5 | gering (+) | 1 | mittel (0) | 0,5 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 |
| - Klima/Luft | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 | s. gering (++) | 2 |
| - Arten + Lebensräume | mittel (0) | 0,5 | mittel (0) | 0,5 | mittel (0) | 0,5 | mittel (0) | 0,5 | mittel (0) | 0,5 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 |
| - Landschaftsbild | mittel (0) | 0,5 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 | mittel (0) | 0,5 | hoch (-) | 0 | gering (+) | 1 | gering (+) | 1 |
| Zusammenfassung aus landschaftspl. Sicht | 4 | | 5,5 | | 5 | | 5 | | 4,5 | | | | | |

Punkteverteilung: hoch = 0 mittel = 0,5 gering = 1 s gering = 2

Das Ergebnis der Bewertung zeigt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht, die Standorte Rethwischhof und Am Sandkamp für eine Bebauung am besten geeignet sind.

7.2 Städtebauliche Bewertung

petersen pörksen partner / Trüper Godesen Partner

| Städtebauliche Einbindung / Verkehr / Infrastruktur | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-----|------------|-----|-------------|-----|----------|---|--------------------|-----|--------------|-----|-------------|-----|
| Merkmale | Standorte | | | | | | | | | | | | | |
| | Wolkenwehe | | Kampstraße | | Pöltzer Weg | | Am Tegel | | Steinfelder Redder | | Rethwischhof | | Am Sandkamp | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | |
| Städtebau | | | | | | | | | | | | | | |
| - Einbindung | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (-) | 0 |
| - Wohnwert | (0) | 0,5 | (-) | 0 | (0) | 0,5 | (+) | 1 | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (-) | 0 |
| Verkehr/Anbindung | | | | | | | | | | | | | | |
| - übergeordnetes Straßennetz | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (+)* | 1 | (+) | 1 | (+) | 1 | (+) | 1 |
| - ÖPNV | (+) | 1 | (-) | 0 | (-) | 0 | (+) | 1 | (-) | 0 | (-) | 0 | (0) | 0,5 |
| - Rad-, Fußwege | (-) | 0 | (+) | 1 | (+) | 1 | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (+) | 1 | (+) | 1 |
| Aufwand erf. Erschließung/ | (0) | 0,5 | (-) | 0 | (0) | 0,5 | (-) | 0 | (-) | 0 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 |

* nur über Privatgelände möglich

petersen pörksen partner / Trüper Godesen Partner

| Städtebauliche Einbindung / Verkehr / Infrastruktur | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-----|------------|---|-------------|-----|----------|-----|--------------------|-----|--------------|-----|-------------|-----|
| Merkmale | Standorte | | | | | | | | | | | | | |
| | Wolkenwehe | | Kampstraße | | Pöltzer Weg | | Am Tegel | | Steinfelder Redder | | Rethwischhof | | Am Sandkamp | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | |
| Infrastruktur | | | | | | | | | | | | | | |
| - Schule | (0) | 0,5 | (+) | 1 | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (-) | 0 |
| - Zentrum | (-) | 0 | (+) | 1 | (+) | 1 | (-) | 0 | (+) | 1 | (-) | 0 | (-) | 0 |
| - Kita | (-) | 0 | (-) | 0 | (0) | 0,5 | (-) | 0 | (0) | 0,5 | (-) | 0 | (0) | 0,5 |
| - Einkaufen | (0) | 0,5 | (+) | 1 | (+) | 1 | (+) | 1 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 | (0) | 0,5 |
| Zusammenfassung aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht | | 8 | | 6 | | 8,5 | | 8,5 | | 8,5 | | 6,5 | | 6 |

Punkteverteilung + = 1 0 = 0,5 - = 0

7.3 Erreichbare Wohneinheiten an den Standorten

Die Tabelle zeigt für die sieben Standorte die möglichen Flächennutzungen für Wohnbauflächen auf.

Dabei wird die Bruttobaufläche mit den für Erschließung und Grün erforderlichen Flächenanteilen belegt (Erfahrungswerte der letzten Jahre).

Um zu einer Vergleichbarkeit der einzelnen Standorte zu kommen, wurde – obwohl in der Realität Grundstücksgrößen und Art der Einfamilienhausbebauung je nach Lage und Umfeld unterschiedlich entwickelt werden – eine einheitliche Grundstücksgröße angenommen.

petersen pölschen partner / Trüper Gondesen Partner

| Flächennutzung / Wohneinheiten | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| Standorte | | | | | | | |
| | Wolkenwehe | Kampstraße | Pölitzer Weg | Am Tegel | Steinfelder Redder | Rethwischhof | Am Sandkamp |
| Bebaubare Fläche = Bruttobaufläche | 1,5 ha | 2,6 ha | 1,6 ha | 4,0 ha | 17,1 ha (23,8 ha) | 2,8 ha | 6,9 ha |
| - ca. 65% Nettobaufläche | 0,98 ha | 1,69 ha | 1,04 ha | 2,60 ha | 11,12 ha (15,48 ha) | 1,82 ha | 4,46 ha |
| - ca. 18% Verkehrsfläche | 0,27 ha | 0,47 ha | 0,29 ha | 0,72 ha | 3,08 ha (4,29 ha) | 0,50 ha | 1,24 ha |
| - ca. 15% Grünfläche | 0,23 ha | 0,26 ha | 0,24 ha | 0,60 ha | 2,57 ha (3,58 ha) | 0,42 ha | 1,04 ha |
| Mögliche Wohneinheiten | 20 (500qm/E) | 33 (500qm/E) | 20 (500qm/E) | 52 (500qm/E) | 222 (300) (500qm/E) | 36 (500qm/E) | 90 (500qm/E) |

Impressum

Herausgeber:

Stadt Bad Oldesloe
Bauamt
Am Markt 5
23842 Bad Oldesloe
Fon: 04531 – 504 – 0
Fax: 04531 – 504 - 121

Bearbeitung:

ppp petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner
kanalstraße 52, 23552 Lübeck
Fon: 0451 – 79 88 68 - 0; Fax: 0451 – 79 88 68 – 99
Email: info@ppp-architekten.de

TGP Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck
Fon: 0451 – 79 88 2 – 0 ; Fax: 0451 – 79 88 2 – 22
Email: info@tgp-la.de

Masuch und Olbrisch Verkehr
Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek b. Hamburg
Fon: 040 - 713004-0 ; Fax: 040 - 713004-10
Email: mo@moingenieure.de

Masuch und Olbrisch Lärm
Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek b. Hamburg
Fon: 040 - 713004-0 ; Fax: 040 - 713004-10
Email: mo@moingenieure.de