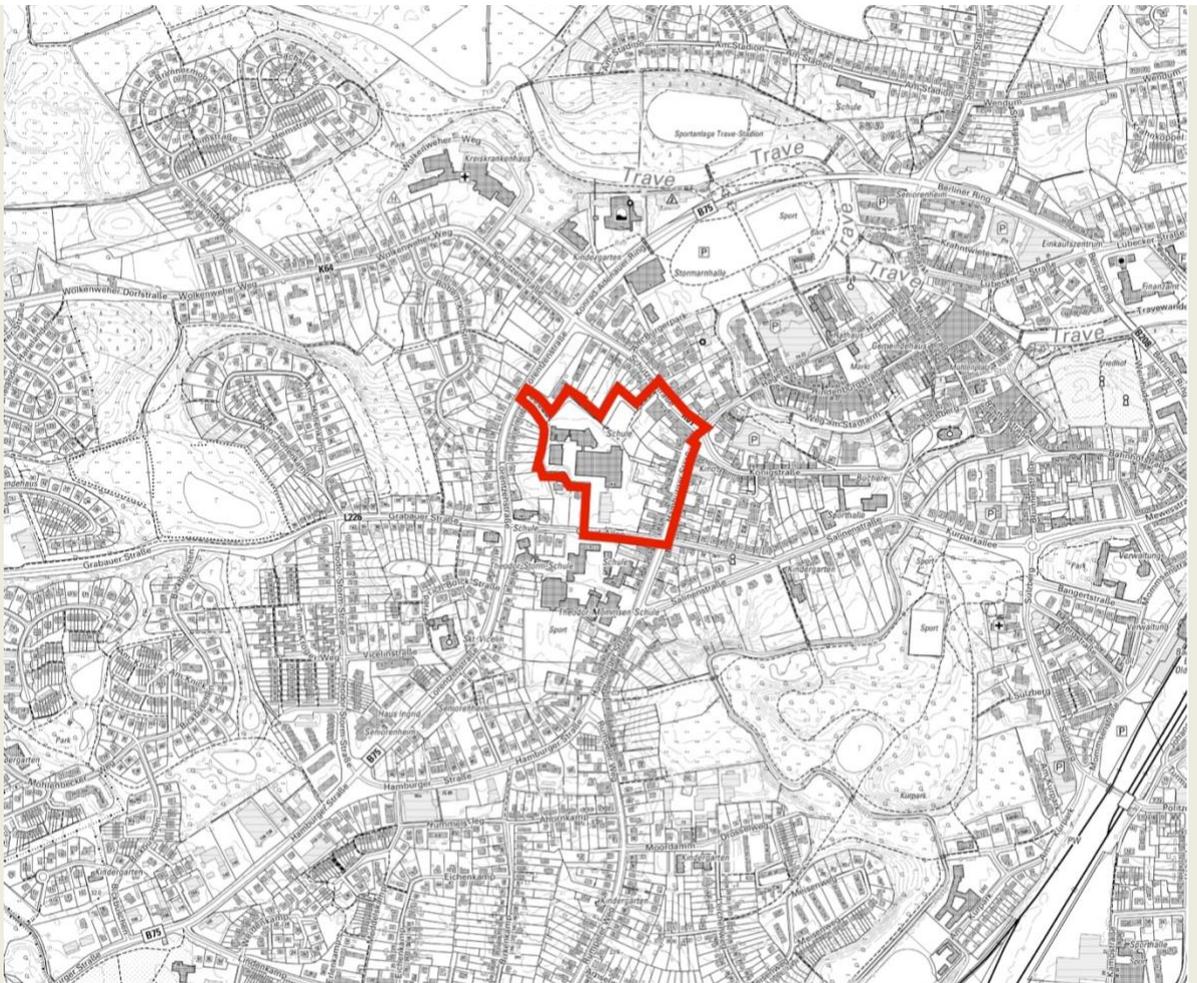


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23n 2. Änderung der Stadt Bad Oldesloe

für das Gebiet:
„Olivet-Allee 2-6 (gerade Nrn.), Hamburger Straße 8-28 (gerade Nrn.)
sowie Schützenstraße 2-6 (gerade Nrn.)“



Entwurf

02.12.2024 (Wirtschafts- und Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	3
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen	6
3.1 Regional- und Landesplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Begründung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	12
5 Verkehr und Erschließung	12
6 Grünordnung und Artenschutz	13
6.1 Grünordnung	13
6.2 Artenschutz	14
7 Emissionen und Immissionen	16
8 Ver- und Entsorgung	18
9 Denkmalschutz / Boden / Kampfmittel / Altlasten	20
10 Bodenordnung	23
11 Flächenangaben	23
12 Kosten	23

Anlagen

- 1 **Analyseplan**, Architektur+Stadtplanung, Hamburg, Mai 2022
- 2 **Plan Entwicklungspotenziale**, Architektur+Stadtplanung, Hamburg, Mai 2022
- 3 **Biotoptypenkartierung**, Umweltplanung Bartels, Hamburg, Stand April 2023
- 4 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Umweltplanung Bartels, Hamburg, Stand Juni 2024
- 5 **Schalltechnische Untersuchung**, Masuch+Olbrisch GmbH, Oststeinbek, Stand März 2024
- 6 **Wasserhaushaltsbilanz – Fachbeitrag nach A-RW1**, Masuch+Olbrisch GmbH, Oststeinbek, Stand September 2024
- 7 **Orientierende Untersuchung**, Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Lübeck, Stand Juni 2022
- 8 **Geotechnischer Untersuchungsbericht**, Ing.-Büro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, Stand September 2024
- 9 **18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung** der Stadt Bad Oldesloe

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), in der Fassung vom 6. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422).

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan (Stand: bereitgestellt durch die öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Christine Holst, Bad Oldesloe).

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftssichere Entwicklung des innerstädtischen Schulstandortes sowie des baulichen Bestandes des Quartiers geschaffen werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n Änderungen der Festsetzungen für eine Fläche von rund 6,5 ha getroffen, von denen überschläglich gemäß den festgesetzten Grundflächenzahlen ca. 23.000 m² überbaut werden können.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt wird, hiervon aber keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde vor Verfahrensbeginn eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchgeführt und war Teil der Beteiligungsunterlagen der nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführten Beteiligungen.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n erstellte Vorprüfung des Einzelfalls, kam zu dem Ergebnis, dass es **voraussichtlich durch die Bauleitplanung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4

BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden seitens der Anwohnenden in der Schützenstraße erhebliche Bedenken gegenüber der langfristigen Schulerweiterungsoption im Bereich der heutigen privaten Grünflächen (Gärten) geäußert. Den privaten Belangen wird nach § 1 Abs. 7 BauGB Vorrang eingeräumt, da im südöstlichen Bereich noch weitere mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen für die Schule vorhanden sind, sodass mit der Erarbeitung des Entwurfs der Geltungsbereich um die nordöstlichen Wohngebäude entlang der Schützenstraße 8-24 (gerade Nr.) sowie der Lorentzenstraße 2A und 2B reduziert wurde. Hier wird seitens der Stadt kein weiterer Planungsbedarf mehr gesehen.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs von 6,5 ha auf ca. 4,4 ha können überschläglich gemäß den festgesetzten Grundflächenzahlen ca. 16.000 m² überbaut werden. Insofern ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls möglich.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Fachgutachten erfolgte durch:

- Bebauungsplan:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg,
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH
- Fachbeitrag Natur- und Artenschutz:
Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung:
Masuch+Olbrisch GmbH, Oststeinbek
- Wasserhaushaltsbilanz – Fachbeitrag nach A-RW1:
Masuch+Olbrisch GmbH, Oststeinbek
- Orientierende Untersuchung
Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Lübeck
- Geotechnischer Untersuchungsbericht:
Ing.-Büro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23n, 2 Änderung wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 4,4 ha.

Er befindet sich südwestlich der Innenstadt Bad Oldesloes und wird durch eine heterogene, überwiegend städtische Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt (vgl. Abb. 1 sowie Anlage 1 zur Begründung).

Die Hamburger Straße sowie der östliche Teil der Schützenstraße sind durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise mit Läden im Erdgeschoss sowie Wohnen und Dienstleistung in den Obergeschossen geprägt.

Im rückwärtigen Blockinnenbereich befindet sich das Schulgelände der Ida-Ehre-Schule. Dieses wird südlich durch die verkehrsberuhigte Straße Olivet-Allee begrenzt, welche das Schulzentrum inkl. der südlich und südwestlich angrenzenden Theodor-Mommsen-Schule

sowie Theodor-Storm-Schule erschließt. Zusätzlich ist das Schulgelände durch Fußwege mit der Schützenstraße im Norden sowie mit der Lorentzenstraße (B75) im Westen verbunden. Im Südosten befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der bereits heute überwiegend durch die angrenzenden Schulen genutzt wird.

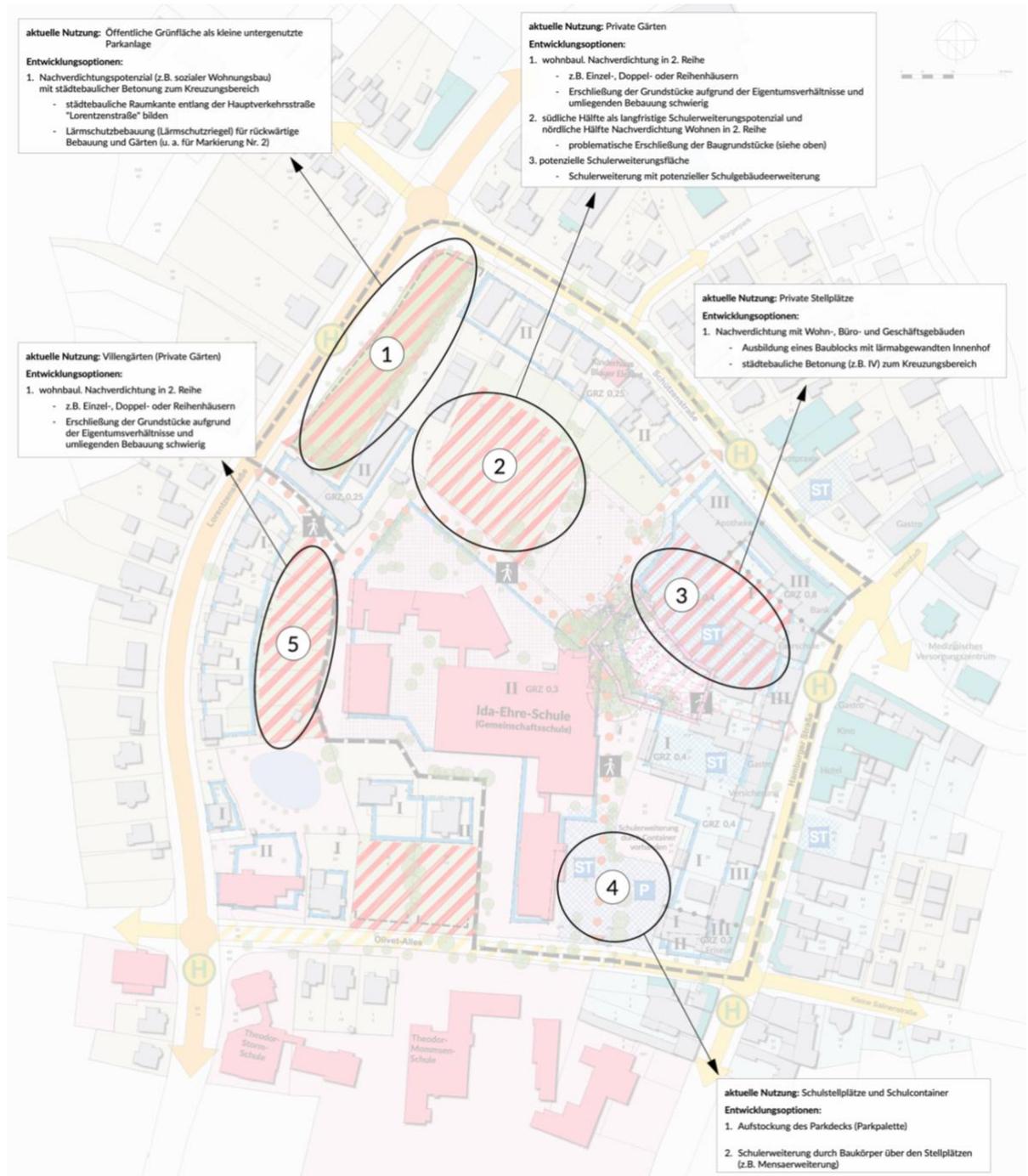


Abb. 1: Ausschnitt Analyseplan mit Darstellung der Entwicklungsoptionen von Teilflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n (vgl. auch Anlage zur Begründung)

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine teils villenartige Wohnbebauung. Die nördliche und östliche Umgebung in Richtung Innenstadt ist durch eine städtische Bebauung mit straßenständigen teils in geschlossener Bauweise errichteten, zwei bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden mit teils rückwärtigen Gewerbehofstrukturen geprägt. Im Südwesten und Süden befindet sich das Schulgelände der Theodor-Storm-Schule sowie der Theodor-Mommsen-Schule.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung werden in Teilbereichen der Ursprungsplan Nr. 23n sowie die 1. Änderung und Ergänzung überplant.

Im Vorfeld zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde für das Quartier eine Analyse (vgl. Anlage 1 der Begründung) erstellt, aus dem die Nutzungen, der Städtebau sowie das geltende Planrecht hervorgeht. Zudem wurden die untergenutzten Bereiche als Entwicklungspotenzial für eine städtebauliche Nachverdichtung ermittelt.

Für diese Bereiche wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt (vgl. Abb. 1), politisch diskutiert und ein politisches Meinungsbild eingeholt.

Im Ergebnis soll

- die öffentliche Grünfläche (Fläche 1) im Nordosten weiterhin gemäß dem Bestand erhalten bleiben,
- für die privaten Gärten im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße (Fläche 2) die langfristige Option einer Schulerweiterung weiterverfolgt werden,
- für den rückwärtigen Bereich an der Hamburger Straße Ecke Schützenstraßen (Fläche 3) mit der 2. Änderung die Nachverdichtung aus einer Kombination von Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen ermöglicht werden,
- der Parkplatz an der Olivet-Allee im Südosten (Fläche 4) zukünftig dem Schulgelände zugeschlagen werden und als Kombination aus Schulparkplatz und der bestehenden Schulcontainererweiterung dienen sowie
- die Fläche 5 unverändert gemäß dem geltenden Planrecht bleiben und nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs zum Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich der Lorentzenstraße / westlichen Schützenstraße (vgl. Kap. 1.2) wird eine Entwicklung der Fläche 2 als langfristige Option für eine Schulerweiterung nicht weiterverfolgt.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n ist der dringende Schulraumbedarf in Bad Oldesloe und die damit einhergehende Notwendigkeit der Erweiterung der Räumlichkeiten der Ida-Ehre-Schule. Des Weiteren möchte die Stadt die Nachverdichtung fördern und Möglichkeiten für zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum schaffen. So können u. a. untergenutzte Grundstücke in der Hamburger Straße sowie der östlichen Schützenstraße aktiviert werden.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurzfristige Schulerweiterung im Osten sowie einer langfristigen Option für eine weitere Schulerweiterung im Südosten zu schaffen. Entsprechend soll der planungsrechtlich bisher öffentliche Parkplatz zukünftig Teil der Gemeinbedarfsfläche werden.

Außerdem sollen die rückwärtigen Bereiche an der östlichen Schützenstraße und Hamburger Straße städtebaulich neu geordnet werden, um die Nachverdichtung zu fördern, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum und weitere Nutzungen zu ermöglichen und somit die Innenstadt zu stärken.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit werden die Regionalpläne durch die Landesplanung fortgeschrieben.

Gemäß der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (2021)** ist die Stadt Bad Oldesloe ein Mittelzentrum im Ordnungsraum Hamburg. Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich an den Landesentwicklungsachsen A1 und A21 und ist äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt der Siedlungsentwicklungsachse Hamburg-Bad Oldesloe.

Zudem sollen für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig **Maßnahmen der Innenentwicklung** durchgeführt sowie **kompakte Siedlungsformen** und eine **angemessene Bebauungsdichte** realisiert werden. Dabei bilden die Zentralen Orte die Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung und müssen zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs einen ausreichenden Wohnungsbau unter Berücksichtigung einer **geringen Flächenneuinnahme** ermöglichen.

Zudem sollen Mittelzentren regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, wie beispielsweise **weiterführende allgemeinbildende Schulen**, bereitstellen. Sie sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.¹

Gemäß **Regionalplan Planungsraum I, Schleswig – Holstein Süd von 1998** befindet sich die Stadt Bad Oldesloe als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt auf der Siedlungsachse Hamburg – Ahrensburg – Bargtheide – Bad Oldesloe im Ordnungsraum Hamburg und ist als Mittelzentrum eingestuft. Bad Oldesloe als Zentraler Ort ist ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und soll dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n entsprechen den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan von 2006 stellt im Geltungsbereich im östlichen Bereich entlang der Hamburger Straße sowie östlichen Schützenstraße **gemischte Bauflächen** und im Westen und Süden **Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“** mit einer südöstlich angrenzenden **Fläche für den ruhenden Verkehr** dar (vgl. Abb. 2).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n soll ein Teil der gemischten Bauflächen sowie die Fläche für den ruhenden Verkehr zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Festhalle“ festgesetzt werden. Die Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß § 13a

¹ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.2, 1 G, B zu 1, S. 108 f.

Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, was bei der vorliegenden Planung nicht ersichtlich ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe soll zukünftig in den o.g. Bereichen Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Festhalle“ dargestellt werden (vgl. Abb. 3), wodurch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB entsprochen wird.



Abb. 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Geltungsbereiches der zukünftigen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab)



Abb. 3: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes, 18. Änderung durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab)

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe liegt der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n als Anlage bei. Nach Satzungsbeschluss wird eine eigenständige Planurkunde ausgefertigt.

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete

Entlang der Hamburger Straße sowie der östlichen Schützenstraße wird als Art der baulichen Nutzung **Urbane Gebiete (MU1-MU3)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Hamburger Straße / östliche Schützenstraße ist durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Arztpraxen und Wohnen geprägt. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird diese Nutzungsmischung langfristig gesichert und erhalten.

Das Urbane Gebiet stellt die geeignete Gebietskategorie dar, da unterschiedlichste Nutzungen zulässig sind. Ein wesentlicher Vorteil des Urbanen Gebietes – im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO – besteht darin, das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung offen gestalten zu können. Beim Urbanen Gebiet besteht somit eine deutlich höhere Flexibilität und ein höherer Entwicklungsspielraum. Somit wird dem Planungsziel, zusätzlichen

innerstädtischen Wohnraum innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Hamburger Straße zu schaffen, entsprochen.

Die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i GewO bedürfen, Nachtlokale jeglicher Art z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale, Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen) sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Oftmals weisen diese Nutzungen durch eine Abklebung des Schaufensters oder anderer Sichthindernisse einen abweisenden Charakter auf und tragen nicht zu einer einladenden Aufenthaltsqualität bei. Hinzu kommt, dass es sich hierbei um Nutzungen handelt, die vorwiegend in den Nachtstunden genutzt werden, sodass Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten zu erwarten sind. Derartige Nutzungen sind mit der unmittelbaren Nähe zu Kinder- und Bildungseinrichtungen nicht verträglich.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Verkehrserzeugung und Immissionen ist mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten zu rechnen. Sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich verträglicher zu integrieren als im innerstädtischen Bereich.

Beeinträchtigungen der städtischen zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden. Insbesondere die Innenstadt ist aufgrund der direkten räumlichen Nähe gegen Abwanderung der Einzelhandelsbetriebe und den daraus resultierenden Leerständen zu schützen.

Deshalb sind innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete gemäß Empfehlung des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (CIMA, 2021) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:

Liste der allgemein unzulässigen zentrenrelevanten Sortimente

(gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Oldesloe, 2021):

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel*
- *Schuhe*
- *Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Spielwaren*
- *Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen*
- *Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat*
- *Foto und Fotozubehör*
- *Augenoptik und Hörgeräteakustik*
- *Uhren, Schmuck*
- *Lederwaren, Koffer und Taschen*
- *Musikalien, Musikinstrumente*
- *Fahrräder und Zubehör*

Flächen für den Gemeinbedarf

Für das zentrale und südliche Plangebiet wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Schule/Festhalle“** festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung gemäß Ursprungsplan, wobei im Norden eine private Grünfläche, im Osten ein Teil der bisherigen Mischgebietsfläche und im Süden die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ mit einbezogen werden. Dabei soll der kurzfristige Bedarf einer Schulerweiterung im Osten ermöglicht werden und eine langfristige Option auf eine weitere Schulentwicklung im Norden und Süden ermöglicht werden. Zudem wird der als bisher bereits von der Schule genutzte Parkplatz im Südosten als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die im bisherigen Planrecht festgesetzten privaten Grünflächen (rückwärtige Gärten) an der westlichen Schützenstraße sowie der Bereich der ehemaligen Kornbrennerei im Osten (MI) sollen zugunsten von kurz- bis langfristigen Erweiterungsoption für die Ida-Ehre-Schule als Fläche für den Gemeinbedarf überplant werden.

Der Schulstandort der Ida-Ehre-Schule bildet zusammen mit der Theodor-Mommsen-Schule sowie der Theodor-Storm-Schule ein in der Nachbarschaft und in der Gesamtstadt etabliertes und historisch gewachsenes innerstädtisches Schulzentrum. Durch die zentrale Lage und der sehr guten Anbindung durch den Fuß- und Radverkehr sowie dem ÖPNV (vgl. Kap. 5) wird das Prinzip der Stadt der kurzen Wege gestärkt und somit auch der innerstädtische Verkehr reduziert. Im Sinne des Gemeinwohls und dem großen öffentlichen Interesse soll mit den Erweiterungen der Gemeinbedarfsflächen und somit gleichzeitig der Entfall des öffentlichen Parkplatzes das Schulzentrum mit seinen Qualitäten erhalten und für die zukünftigen Anforderung planungsrechtlich langfristig gesichert werden.

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Kornbrennerei im Osten soll kurzfristig realisiert werden und den akuten Schulraumbedarf abdecken. Hierfür hat die Stadt 2018 eine Machbarkeitsstudie mit einer Alternativenprüfung innerhalb des Schulgeländes erarbeitet, bei dem vier mögliche Standorte innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsfläche sowie auf potenziellen angrenzenden Flächen geprüft wurden (vgl. Abb. 4).

Im Ergebnis konnte nur auf den Fläche A und B der benötigte Schulraumbedarf abgebildet werden. Hierfür müsste bei beiden Flächen der Bebauungsplan angepasst werden. Jedoch müssten bei einer Realisierung der Schulerweiterung auf der Fläche A die Parkplätze zusätzlich an anderer Stelle angeordnet werden. Zudem befindet sich das neue Schulgebäude angrenzend zum bestehenden Schulhof sowie den Bestandsgebäuden, sodass die Fläche B als Vorzugsvariante beschlossen wurde.

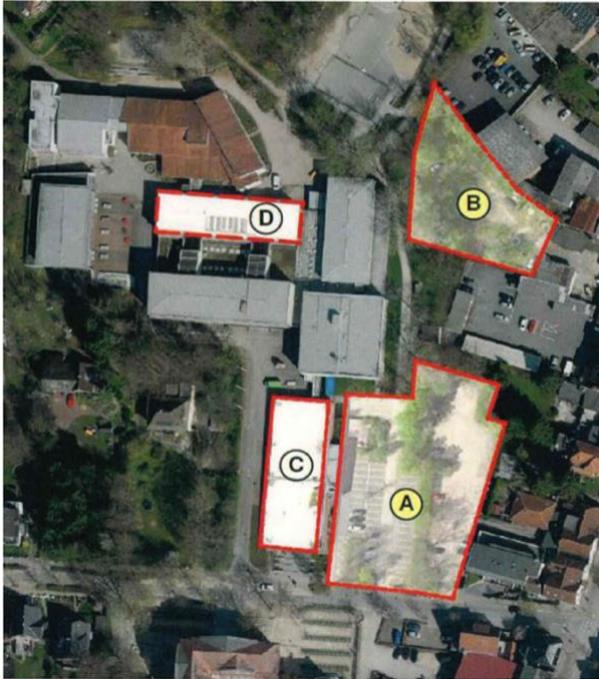


Abb. 4: Flächen der Alternativenprüfung Schulerweiterung Ida-Ehre-Schule

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung über die **Grundflächenzahl (GRZ)**, d.h. der maximal überbaren Grundfläche bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße sowie der **Geschossigkeit** hinreichend bestimmt.

Im **Urbanen Gebiet MU1** entlang der städtischen Hamburger Straße wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Bereits heute ist dieser Bereich nahezu vollständig versiegelt bzw. in überwiegend geschlossener Baufront bebaut. Zur städtischen Nachverdichtung wurde entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Dreigeschossigkeit und als städtebauliche Betonung und in den Kreuzungsbereichen Hamburger Straße / Schützenstraße bzw. Hamburger Straße / Olivet-Allee eine Viergeschossigkeit festgesetzt.

In den **Urbanen Gebieten MU2 und MU3** in den rückwärtigen Bereichen wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt, wodurch eine dem Stadtbild angemessene (wohn-)bauliche Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig ein entsprechender Anteil als begrünte unversiegelte Fläche zur Verbesserung des Mikroklimas im zentralen Stadtbereich belassen wird.

Im Sinne einer moderaten Nachverdichtung werden für die rückwärtigen Grundstücksbereich im MU2 und MU3 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für die **Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Festhalle“** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wodurch eine entsprechende Flexibilität hinsichtlich möglicher Schulerweiterungen gewahrt werden soll. Mit der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen soll eine höhere bauliche Ausnutzung des Schulgeländes und somit auch eine vertikale Schulerweiterung ermöglicht werden ohne die Nachbarschaft zu stark zu belasten. Im Bereich der nordöstlichen und südöstlich Schulerweiterungsflächen stuft sich deshalb die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ab. Zu den nördlichen und westlich angrenzenden Wohngebäuden wird aufgrund der tiefen Grundstücke mit den Gärten ein ausreichend großer Abstand gewahrt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das **Urbane Gebiet MU1** wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der derzeitigen Struktur entlang der Hamburger Straße/Ecke Schützenstraße. Die durchgehenden Raumkanten sollen in diesem Bereich gesichert werden, da sie den innerstädtischen Charakter entlang der Hamburger Straße prägen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die vorhandene Bauflucht entlang der Hamburger Straße hat sich in vielen Jahrzehnten entwickelt und bildet eine klare Raumkante. Um die vorhandene Bauflucht auch bei einer straßenseitigen Neubebauung zu erhalten, wird eine Baulinie festgesetzt, an der gebaut werden muss. Die Baulinie nimmt die vorhandenen Versprünge auf, da sie das Straßenbild prägen und bei einer Neubebauung wieder entstehen sollen.

Im MU1 wird zudem ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 Metern als öffentliche Zuwegung zur Schule festgesetzt (vgl. Kap 5). Oberhalb der 3 Meter ist eine Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im **Urbanen Gebiet MU2** wird bewusst auf eine Bauweise verzichtet, um eine möglichst hohe Flexibilität der Bauweise in diesem Baugebiet zu gewähren. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung (LBauO) sind dennoch einzuhalten.

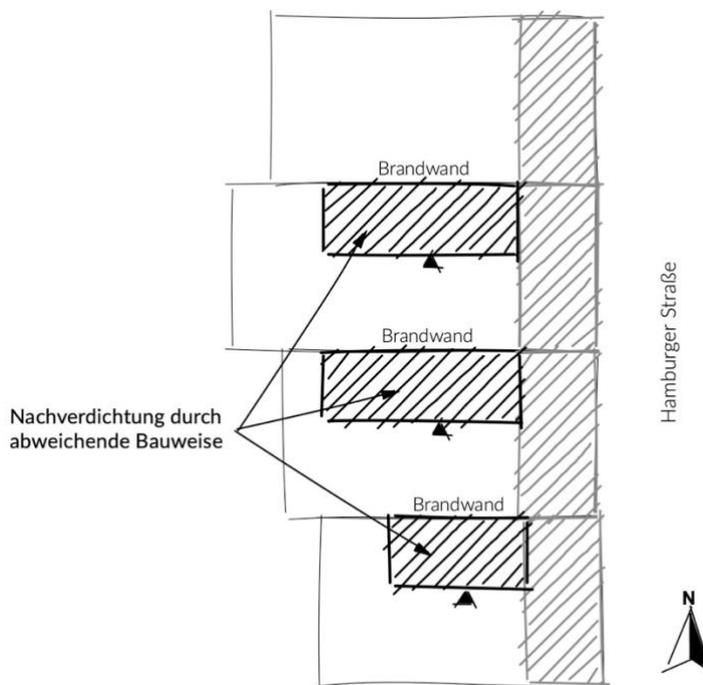


Abb. 5: Systemskizze zur abweichenden Bauweise im Urbanen Gebiet MU3

Im **Urbanen Gebiet MU3** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch kann davon abweichend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der nördlichen Flurstücksgrenze Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (vgl. Abb. 5). Aufgrund der schmalen Flurstücke soll damit eine Hinterhofbebauung mit nach Süden ausgerichteten Wohneinheiten und gleichzeitig eine ausreichende Belichtung der nach Westen ausgerichteten Fassaden entlang der Hamburger Straße ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den **Urbanen Gebieten MU2 und MU3** werden durch großzügige Baufenster definiert um eine hohe Flexibilität in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten.

Für die **Fläche für den Gemeinbedarf** wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. So sind für die teilweise großen Schulkomplexe auch unter Einhaltung der Grenzabstände flexibel Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und zeichnet die Fläche für den Gemeinbedarf unter Einhaltung der Mindestgrenzabstände nach. Dadurch wird eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Schulerweiterungen ermöglicht.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf die **1. Erhaltungssatzung** der Stadt Bad Oldesloe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1989 sowie auf die **Werbesatzung** der Stadt Bad Oldesloe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2015 hingewiesen.

5 Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Schützenstraße, im Osten durch die Hamburger Straße und im Süden durch die Olivet-Allee erschlossen.

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Lorentzenstraße im Westen, die als Bundesstraße (B75) qualifiziert ist, und führt Richtung Südwesten zur Bundesautobahn A21 und Richtung Osten nach Reinfeld (Holstein) sowie weiter nach Südosten über die B208 zur Bundesautobahn A1.

Der Geltungsbereich ist somit gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Innere Erschließung

Zur Stärkung einer sehr guten fußläufigen Erschließung der Schule aus den umliegenden Quartieren, sowie der Herstellung sicherer Schulwege werden neben den bestehenden Zuwegungen im Norden und Westen zusätzlich eine weitere Zuwegung im Osten mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt, wobei die östliche Verbindung als Durchgang mit einer lichten Höhe von 3 Metern festgesetzt wird (vgl. Kap. 4.3). Die heute private Zufahrt wird zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereich der Hamburger Straße 14 und 16 genutzt. Um die Zufahrt der rückwärtigen Grundstücke auch weiterhin zu ermöglichen, wird hier zusätzlich durch das Symbol „(C)“ die „Erschließung der angrenzenden Flurstücke 208, 209, 212, 26/5“ festgesetzt, sodass eine Überfahrt für die angrenzenden Anlieger zulässig ist.

Mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll, wie bereits im Ursprungsplan angedacht, eine Durchquerung des Quartiers für die Öffentlichkeit gesichert werden. Die Lage des Gehrechts ist im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung verschiebbar, um in Zukunft notwendige Schulerweiterungen ohne Einschränkungen durch das Gehrecht zu ermöglichen.

Die Olivet-Allee im Süden wird ab der Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend des Bestandes als verkehrsberuhigter Bereich aus Verkehrssicherheitsgründen festgesetzt.

Ruhender Kfz-Verkehr

In den Urbanen Gebieten sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Der durch die Ida-Ehre-Schule erzeugte ruhende Verkehr soll im Südosten durch einen ausreichend großen Schulparkplatz an der Olivet-Allee organisiert werden.

Entlang der Hamburger Straße sowie im östlichen Bereich der Schützenstraße sind öffentliche Pkw-Parkplätze straßenparallel vorhanden.

ÖPNV

An der Lorentzenstraße (Haltestelle „Schützenstraße“), der Schützenstraße (Haltestelle „Am Bürgerpark“) sowie der Hamburger Straße (Haltestelle „Königstraße“) verkehren innerhalb Bad Oldesloes sowie ins Umland mehrere Stadt- und Regionalbuslinien, die auch insbesondere zu den Schulanfangs- und -endzeiten entsprechend von den Schulkindern genutzt werden. Mit dem Bus in Kürze erreichbar sowie fußläufig in 1 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Bad Oldesloe. Hier verkehren verschiedene Regionalzüge u. a. nach Hamburg, Lübeck, Bad Segeberg. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den örtlichen und regionalen ÖPNV angebunden.

6 Grünordnung und Artenschutz

6.1 Grünordnung

Zur Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebiets wurden durch das Büro Umweltplanung Bartels, Hamburg mehrere Begehungen des Plangebiets und dem Umgebungsraum im Zeitraum vom März bis Juni 2022 durchgeführt und in einem Biotoptypenbestandplan zusammengefasst (vgl. Anlage zur Begründung).

Auf dem Schulhof sind nordwestlich bis nordöstlich des Schulhauptgebäudes Gehölzbestände vorhanden. Im Nordwesten stehen Laubbäume überwiegend heimischer Arten (Erlen). Im Norden befindet sich am westlichen Rand des Sport- und Spielbereichs ein zusammenhängender Bestand aus Laubbäumen (überwiegend Sandbirken). Die in der Biotoptypenkartierung aufgenommenen Gehölzbestände im Bereich der kurzfristig geplanten Schulerweiterung wurden bereits im Zuge der Abriss- und Räumarbeiten zur Vorbereitung der Baumaßnahme beseitigt und sind nicht mehr vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hamburger Straße weisen einen teils sehr hohen Versiegelungsgrad durch Parkplatzflächen auf. Die wenigen vorhandenen Gartenflächen sind als strukturarm einzustufen. Das Wohngebäude an der Hamburger Straße 24 ist von alter Bausubstanz. Der rückwärtige Garten ist mit einem Großbaumbestand aus Fichten bewachsen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Westen/Südwesten entlang der Lorentzenstraße sowie Olivet-Allee teils villenartige Einfamilienhäuser. Die hier rückwärtigen Gärten, die an das Plangebiet direkt angrenzen, weisen ebenfalls alte Fichten und weitere teils großkronige Bäume auf. Hier befindet sich zudem im rückwärtigen Bereich des Schulgeländes der Theodor-Storm-Schule ein Teich.

Die Gebäude an der Schützenstraße sind ebenfalls zum Teil alte Villen. Ihre rückwärtigen Gärten, die bis zum Schulgelände reichen, weisen einen Großbaumbestand aus Fichten und Kiefern sowie Gartenschuppen auf.



Abb. 6: Luftbild Plangebiet

Der Baumbestand im Nordwesten könnte langfristig durch zukünftig notwendige Schulerweiterungen entfallen. Hierbei wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe (Beschluss am 15.07.2015) verwiesen, in dem die Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm (Laubbäume) bzw. 100 cm (Nadelbäume) grundsätzlich geschützt sind, jedoch aufgrund von bestehendem Planungsrecht Ausnahmen durch zu leistende Ersatzpflanzungen erteilt werden können. Die notwendigen Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise auf dem nördlichen Schulgelände selbst vorzunehmen, um eine Durchgrünung des Stadtbereichs zu erhalten, den Standort als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse langfristig zu sichern (vgl. Kap. 6.2) und gleichzeitig eine ausreichende Verschattung des Schulhofes vor dem Hintergrund des Klimawandels im Sinne der Klimafolgenanpassung zu ermöglichen.

Der zusammenhängende Baumbestand nördlich des Schulgebäudes wird zum Erhalt festgesetzt, er ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ist bei Abgang gleichwertig an derselben Stelle zu ersetzen.

6.2 Artenschutz

Das Büro Umweltplanung Bartels, Hamburg, hat einen Fachbeitrag Artenschutz (Juni 2024, vgl. Anlage zur Begründung) erarbeitet.

Durch die teils alten vorhandenen Gebäudestrukturen sowie den alten teils großkronigen Baumbestand im Plangebiet wurde das Vorkommen, insbesondere im Bereich des Schulgeländes, mehrerer Arten von Fledermäusen und Vögeln, von denen auch manche Arten zu den Rote-Listen-Arten zählen, nachgewiesen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind folgende **Vermeidungsmaßnahmen** notwendig:

AV1 – Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen sind zum Schutz von Gehölzbrütern und Fledermäusen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig.

AV2 – Kontrolle stammstarker Bäume auf Baumhöhlen

Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser > 60 cm in 1 m Höhe sind vor der Fällung auf Baumhöhlen durch eine sachverständige Person zu untersuchen und mittels Endoskopkamera auf Besatz zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Werden Besatz durch Fledermäuse oder Hinweise auf eine frühere Nutzung der Höhle durch Fledermäuse festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei festgestelltem Nicht-Besatz sind die entsprechenden Baumhöhlen zu verschließen, um das Einwandern von Fledermäusen bis zur Fällung zu unterbinden.

AV3 – Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss

Die Arbeiten zum Abriss von Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zu legen.

Bei Abrissarbeiten im Zeitraum zwischen 01.03. und 30.09. sind die Gebäude auf Besatz von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Die Untersuchung sowie das weitere Vorgehen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

Mit Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme AV1 bis AV3 kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Über die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinausgehend wird gutachterlicherseits empfohlen, den Baum- und Strauchbestand insbesondere nördlich des Schulgebäudes als Lebensraum für wildlebende Tiere in einem Mindestanteil zu erhalten.

Der Gehölzbestand im Plangebiet erfüllt wichtige Funktionen als Lebensraum für gehölzbrütende Vögel, Fledermäuse und wildlebende Tiere anderer Arten. Baum- und Strauchbestände werden von Vögeln zum Brüten und zur Nahrungssuche genutzt. Fledermäusen dienen die sich an Gehölzen entwickelnden Insekten als Nahrungsquelle und Baumbestände als Strukturelement bei der Nahrungssuche.

Durch die Festsetzung der Gehölze im Norden des Plangebiets wird dieser Empfehlung entsprochen. Die Bäume im Nordwesten des Plangebiets entfallen erst, wenn eine Erweiterung der Schule an dieser Stelle unumgänglich ist. Die zu entfallenden Bäume sind jedoch gemäß der städtischen Baumschutzsatzung, nach Möglichkeit im Plangebiet selbst, auszugleichen, sodass auch langfristig der Lebensraum für Vögel und Fledermäuse erhalten werden kann.

7 Emissionen und Immissionen

Das Büro Masuch+Olbrisch hat eine schalltechnische Untersuchung (März 2024) erarbeitet, in der

- die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet,
- die Verkehrslärmänderung durch die bebauungsplaninduzierten Verkehre,
- die Geräusche durch die Schulnutzung sowie
- die immissionstechnischen Auswirkungen der Änderung der Art der baulichen Nutzung

untersucht wurden. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Gemäß der DIN 18005 sind für Flächen den Gemeinbedarf je nach Nutzung schutzbedürftig. So ist u. a. für Bildungseinrichtungen ein hohes Schutzniveau anzustreben. Deshalb wird für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Festhalle die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet angenommen.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Für die Gemeinbedarfsfläche werden die Werte der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) sowie der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) eingehalten. Innerhalb der Urbanen Gebiete werden diese Werte der DIN 18005 (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) sowie der 16. BImSchV (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) jedoch teilweise überschritten.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht bzw. überschritten.

Auch die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 werden teilweise nicht eingehalten.

In den Bereichen, in denen die Immissionspegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschreiten, sind „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu treffen, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Es wird festgesetzt, dass die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert werden, den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen müssen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Dabei ist für schutzbedürftige Räume, die als Schlafräum genutzt werden der maßgebliche Außenlärmpegel nachts ($L_{a\text{ nachts}}$) und für alle anderen schutzbedürftigen Räume der maßgebliche Außenlärmpegel tags ($L_{a\text{ tags}}$) zu Grunde zu legen (vgl. textl. Festsetzung 5.1). Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) kann der Abb. 7 entnommen werden.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 58 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Schallschutznachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für Büroräume bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB(A).

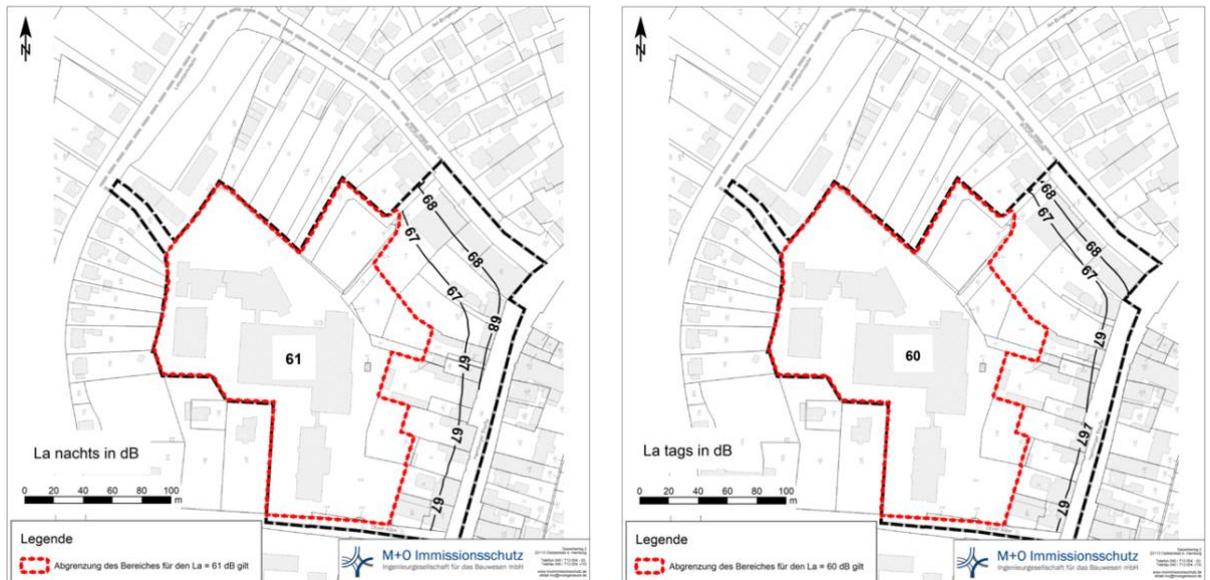


Abb. 7: Maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) in dB(A) nachts (links) und tags (rechts), Quelle: M+O Immissionsschutz

Zum Schutz der Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone wird festgesetzt, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen ist, dass dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel kleiner 63 dB(A) eingehalten wird, sofern dieser sich innerhalb der mit (A) gekennzeichneten lärmbelasteten Bereiche befindet (vgl. Abb. 8 sowie textl. Festsetzung 6.2).

Um einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen in mit (B) gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abb. 8) sicherzustellen, wird festgesetzt, dass bei schutzbedürftigen Räumen, die nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert werden, die notwendige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden müssen. Dabei sind Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. textl. Festsetzung 6.3).

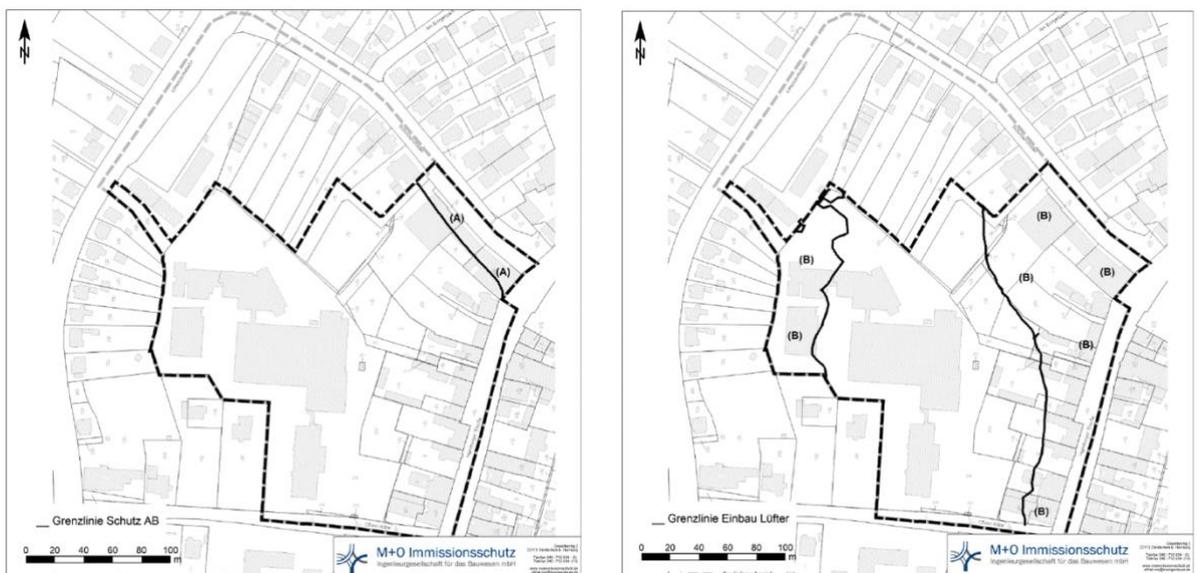


Abb. 8: lärmbelasteter Bereich (A) (links) und Bereich (B) (rechts), Quelle: M+O Immissionsschutz

Von der o. g. Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Hierbei kann z. B. die abschirmende Wirkung von Bebauung berücksichtigt werden, sodass z. B. auf straßenabgewandten Gebäudeseiten ggf. ein geringer baulicher Schallschutz erforderlich wird und auf technische Einrichtung wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

Verkehrslärmänderung durch die bebauungsplaninduzierten Verkehre

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n ist ein Angebotsbebauungsplan, sodass eine konkrete planinduzierte Verkehrsabschätzung nicht möglich ist. Diese ist neben der überbauten Fläche auch abhängig von der tatsächlichen Nutzung und den verfügbaren Stellplätzen. Zudem sind mit der Lärmaktionsplanung sowie dem stadtweiten Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Bad Oldesloe kurz- bis langfristig Maßnahmen zur Minderung des allgemeinen Durchgangs- und Binnenverkehrs geplant oder bereits umgesetzt.

Insofern wird von keiner relevanten bzw. erheblichen Verkehrslärmänderung durch die vorliegende Planung ausgegangen.

Geräusche durch die Schulnutzung

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchV sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Aus gutachterlicher Sicht fällt auch die Ida-Ehre-Schule als Gemeinschaftsschule mit Oberstufe unter § 22 Abs. 1a BImSchV. Nichtsdestotrotz ist bei der Planung bzw. dem Umbau und der Erweiterung von Schulen das allgemeine Rücksichtnahmegebot zu beachten.

Durch die Festsetzung eines großzügigen Baufensters besteht eine hohe Flexibilität, sodass die Lärmemissionen aus der Schulnutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Ausführungsplanung zu betrachten sind.

Immissionstechnische Auswirkungen der Änderung der Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet (MI) im Ursprungsbebauungsplan zum nun festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da sowohl innerhalb des Gebiets, als auch in der Umgebung die Bestimmungen der TA Lärm erfüllt werden müssen.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH in Bad Oldesloe.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH in Bad Oldesloe.

Schmutzwasserentsorgung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gefasst und der öffentlichen zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Oldesloe zugeführt.

Oberflächenentwässerung / A-RW1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Büro Masuch+Olbrisch, Oststeinbek ein Entwässerungsgutachten hinsichtlich des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ erarbeitet.

Ziel der Einführung der A-RW1 für die Planung von Anlagen der Oberflächenentwässerung ist ein weitgehender Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes. Die Begrenzung bzw. Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet sollen dabei zu einer Entlastung oberirdischer Fließgewässer und einem Erhalt der vorhandenen Grundwasserstände führen.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich angrenzend an die Innenstadt und ist bereits heute zu großen Teilen versiegelt. Die Grundstücke im Plangebiet entwässern derzeit über die städtische Regenwasserkanalisation.

Als Ergebnis der Berechnung ist mit dem aktuellen Bebauungs- und Versiegelungszustand gegenüber dem potenziell naturnahen Referenzzustand eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes vorhanden.

Die städtebaulich angestrebte Nachverdichtung des bereits heute hoch versiegelten innerstädtischen Bereichs zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche kann keine wesentliche Verbesserung des Schädigungsgrades des Wasserhaushalts bewirken.

Jedoch sollte sich auch keine Verschlechterung des aktuellen wasserrechtlichen Zustands ergeben.

Insofern wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 60 % der Dachflächen, die eine Dachneigung von $\leq 20^\circ$ aufweisen, mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Neben der Funktion der Regenrückhaltung trägt die Dachbegrünung zur ökologischen Vielfalt des insgesamt hoch versiegelten Bereiches bei und hat eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima. Gleichzeitig wird mit dem Mindestanteil berücksichtigt, dass Teile der Dachflächen für sonstige Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, technische Anlagen oder ähnliches benötigt werden. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ist möglich.

Zur weiteren Erhöhung der Versickerung bzw. Regenrückhaltung auf den verdichteten Grundstücken auszuschöpfen, sind alle nicht überdachten Stellplätze sowie Gehwege in einem offenporigen und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zusätzlich zu prüfen, inwiefern aktuell versiegelte Flächen zukünftig entsiegelt werden können. Zudem sind verdunstungsfördernde Maßnahmen, wie die Anlage von Mulden oder Teichen sowie die Anpflanzung verdunstungsfördernder Pflanzen zu prüfen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Telekommunikation/Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Im Bereich des Plangebiets kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Vereinigten Stadtwerke über Hydranten 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

9 Denkmalschutz / Boden / Kampfmittel / Altlasten

Denkmalschutz

Es liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten.

Das Kulturdenkmal / die Fundstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Boden

Das Büro Lehnert + Wittorf, Lübeck, hat im Rahmen des A-RW1-Nachweises einen Geotechnischen Untersuchungsbericht (Stand September 2024) für das Plangebiet erarbeitet (vgl. Anlage).

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde im gesamten Plangebiet ein rd. 2,0 m mächtiger Auffüllungshorizont erkundet, der überwiegend aus Sanden besteht. In den Auffüllungen sind lokal Ziegel-, Beton- und Schlackereste enthalten.

Unterhalb der Auffüllungen folgt eine Wechsellagerung aus Sanden und bindigen Geschiebeböden. In Teilbereichen der Baufläche sind Torf- und Muddeschichten in dieser Wechsellagerung zwischengelagert.

Die erkundeten bindigen Geschiebeböden und organischen Weichböden (Torf, Mudde) sind sehr gering wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen voraussichtlich nicht möglich ist.

Eine im Rahmen der Ausführungsplanung angestrebte Versickerung durch einen Auffüllungshorizont ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen, da ggf. etwaige Schadstoffe aus der Auffüllung über die Versickerung von Niederschlagswasser ausgespült werden könnten.

Kampfmittel

Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 in einem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Im Rahmen der Baugrunderkundung sowie der angestrebten Schulerweiterung wurden Teilbereiche des Geltungsbereichs auf Kampfmittelverdacht geprüft. Gemäß den Bescheiden des Kampfmittelräumdienstes vom 11.03.2024 (Az.: LBA-2024-0434), 26.04.2024 (Az.: LBA-2024-0767) sowie 22.07.2024 (Az.: LBA-2024-1408) besteht für das Flurstück 204 ein allgemeiner Kampfmittelverdacht.

Gemäß §§ 174, 176 Abs. 1 Satz 1 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein - Landesverwaltungsgesetz (LVwG) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ergeht daher folgende Verfügung:

- I. Vor Errichtung baulicher Anlagen und dem Beginn von Tiefbauarbeiten ist die ausgewiesene Kampfmittelverdachtsfläche (Flurstück 204) auf Kampfmittel zu überprüfen. Der Umfang der Überprüfung richtet sich nach dem konkreten Bauvorhaben und dem festgestellten Kampfmittelverdacht.
- II. Vor Abschluss der unter I. genannten Überprüfungsmaßnahmen dürfen auf dem Flurstück 204 keine bodeneingreifenden Maßnahmen durchgeführt oder bauliche Anlagen errichtet werden.

Baumaßnahmen oder sonstige Eingriffe in den Boden sind auf dem Flurstück 204 nicht geplant.

Des Weiteren konnte auf den Flurstücken 20/3, 23/5, 23/8, 24/1, 25/2, 25/3, 25/4, 34/4, 37/1, 38/1, 38/2, 207, 210 (alle Flur 18) sowie auf dem Flurstück 46/25 (Flur 3) ein Kampfmittelverdacht ausgeschlossen werden.

Auf den restlichen Flurstücken des Plangebiets können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein soll es vor Beginn

von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau auf Kampfmittel untersucht werden.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen werden sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Untersuchung für das Grundstück Olivet-Allee 4-6 erarbeitet, da im Bereich des Flurstücks 32/22 sowie im südöstlichen Bereich des Flurstücks 206 von 1905 bis 1965 eine altlastenrelevante Nutzung durch ein Säge- und Hobelwerk mit möglichen Imprägnierungsarbeiten stattgefunden hat. Zudem befand sich dort auch eine ehemalige Transformatorstation, die ebenfalls Teil der Untersuchung war.

Im Ergebnis wurden in fast allen analysierten Bodenproben gering erhöhte PAK- und B(a)P-Gehalte in den sandigen Auffüllungen nachgewiesen. Eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG kann jedoch anhand einer durchgeführten Sickerwasserprognose ausgeschlossen werden und liegt somit nicht vor.

Gemäß der gutachterlichen Empfehlung besteht im Hinblick auf den Grundwasserschutz sowie zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) kein weiterer Handlungsbedarf. Jedoch ist ein abfallrechtlicher Handlungsbedarf nicht auszuschließen, sodass zukünftige Tiefbauarbeiten in diesem Bereich gutachterlich zu begleiten sind.

Des Weiteren liegen gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 17.07.2023 auf den Flurstücken 210 und 212 bislang nicht sanierte Bodenverunreinigungen mit chlorierten Mineralölkohlenwasserstoffen vor, die zu einer A2-Archivfläche² gehören. Der Bereich wurde in der Planzeichnung als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Die zukünftige Schulnutzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenverunreinigung als sensibel einzustufen, sodass die derzeitige Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf im Zusammenhang mit der vorhandenen Bodenverunreinigung einen Planungskonflikt darstellt, der im Sinne des Konfliktbewältigungsgebots auf der Bauleitplanebene gelöst werden muss. Zum Schutz gesunder Nutzungsverhältnisse wird deshalb textlich festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die Bodenverunreinigungen vor einer Umnutzung der Fläche oder vor allen anderen Eingriffen in den Boden

² Archivflächen (A2) sind Flächen, bei denen mit der derzeitigen Nutzung kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen muss geprüft werden, ob sich ein Handlungsbedarf gemäß Altlastenerlass (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen) ergibt.

Jede Baumaßnahme / Eingriff in den Boden ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen. Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden / Entsiegelungen (auch Verlegung von Leitungen etc.) sind von einem*r Sachverständigen nach Bodenschutzrecht zu begleiten.

zu sanieren sind.

Zudem ist vor Nutzung dieser Fläche als Aufenthaltsfläche für Schulkinder / Schulgelände eine Oberbodenuntersuchung nach Bodenschutzrecht durchzuführen.

Die o. g. Maßnahmen sind fachgutachterlich nach Bodenschutzrecht zu begleiten, mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn im Vorfeld abzustimmen und in einem Bericht zu dokumentieren.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

11 Flächenangaben

Flächen	Größe in ha
Urbanes Gebiet	1,27
Fläche für den Gemeinbedarf	2,71
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,30
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,12
<i>davon</i>	
<i>Fuß- und Radweg</i>	0,07
<i>verkehrsberuhigter Bereich</i>	0,05
Geltungsbereich gesamt	4,40

12 Kosten

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Erweiterung und den Betrieb der Ida-Ehre-Schule.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe am ____ gebilligt.

Bad Oldesloe, den

.....
Lembke
(Der Bürgermeister)