

BEGRÜNDUNG

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

für das Gebiet:
„Olivet-Allee 2-6, Hamburger Straße 8-28 (gerade Nrn.), Schützenstraße 2-22g (gerade Nrn.),
Lorentzenstraße 2a, 2b, 24“



Vorentwurf

27.03.2023 (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	5
3.1 Regional- und Landesplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Begründung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	11
5 Verkehr und Erschließung	12
6 Grünordnung und Artenschutz	13
6.1 Grünordnung	13
6.2 Artenschutz	14
7 Emissionen und Immissionen	14
8 Ver- und Entsorgung	14
9 Denkmalschutz	15
10 Kampfmittel	16
11 Bodenordnung und Altlasten	16
12 Flächenangaben	16
13 Kosten	17

Anlagen

- 1 **Analyseplan**, Architektur+Stadtplanung, Hamburg, Mai 2022
- 2 **Plan Entwicklungspotenziale**, Architektur+Stadtplanung, Hamburg, Mai 2022
- 3 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Zwischenstand**, Umweltplanung Bartels, Hamburg, Stand Juli 2022
- 4 **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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und in Teilbereichen ergänzt um topographische Einmessungen vom 26.05.2021 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. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23n werden 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.

Bei dieser Größenordnung ist gemäß dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor Verfahrensbeginn eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Hierbei wurde in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **keine erheblichen** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wurde unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Bedingung wird eingehalten.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-

naturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n nicht.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Fachgutachten erfolgte durch:

- Bebauungsplan:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB
- Fachbeitrag Natur- und Artenschutz:
Bartels Umweltplanung, Hamburg

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 6,5 ha.

Er befindet sich südwestlich der Innenstadt Bad Oldesloes und wird durch eine heterogene, überwiegend städtische Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt (vgl. Abb. 1; Anlage 1 zur Begründung). Im Nordosten an der Lorentzenstraße (B75) / Schützenstraße befindet sich ein breiter parkähnlicher Grünstreifen sowie im rückwärtigen Bereich Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Der westliche Teil der Schützenstraße ist durch ein- bis zweigeschossige teils villenartige Einfamilienhäuser geprägt. Eines davon wird als städtisches Kinderhaus genutzt. Die Hamburger Straße sowie der östliche Teil der Schützenstraße sind durch zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise mit Läden im Erdgeschoss sowie Wohnen und Dienstleistung in den Obergeschossen geprägt.

Im Blockinnenbereich befindet sich das Schulgelände der Ida-Ehre-Schule. Dieses wird südlich durch die verkehrsberuhigten Straße Olivet-Allee begrenzt, welche das Schulzentrum inkl. der südlich und südwestliche angrenzenden Theodor-Mommsen-Schule sowie Theodor-Storm-Schule erschließt. Zusätzlich ist das Schulgelände durch Fußwege mit der Schützenstraße im Norden sowie mit der Lorentzenstraße im Westen verbunden. Im Südosten befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der bereits heute überwiegend durch die angrenzenden Schulen genutzt wird.

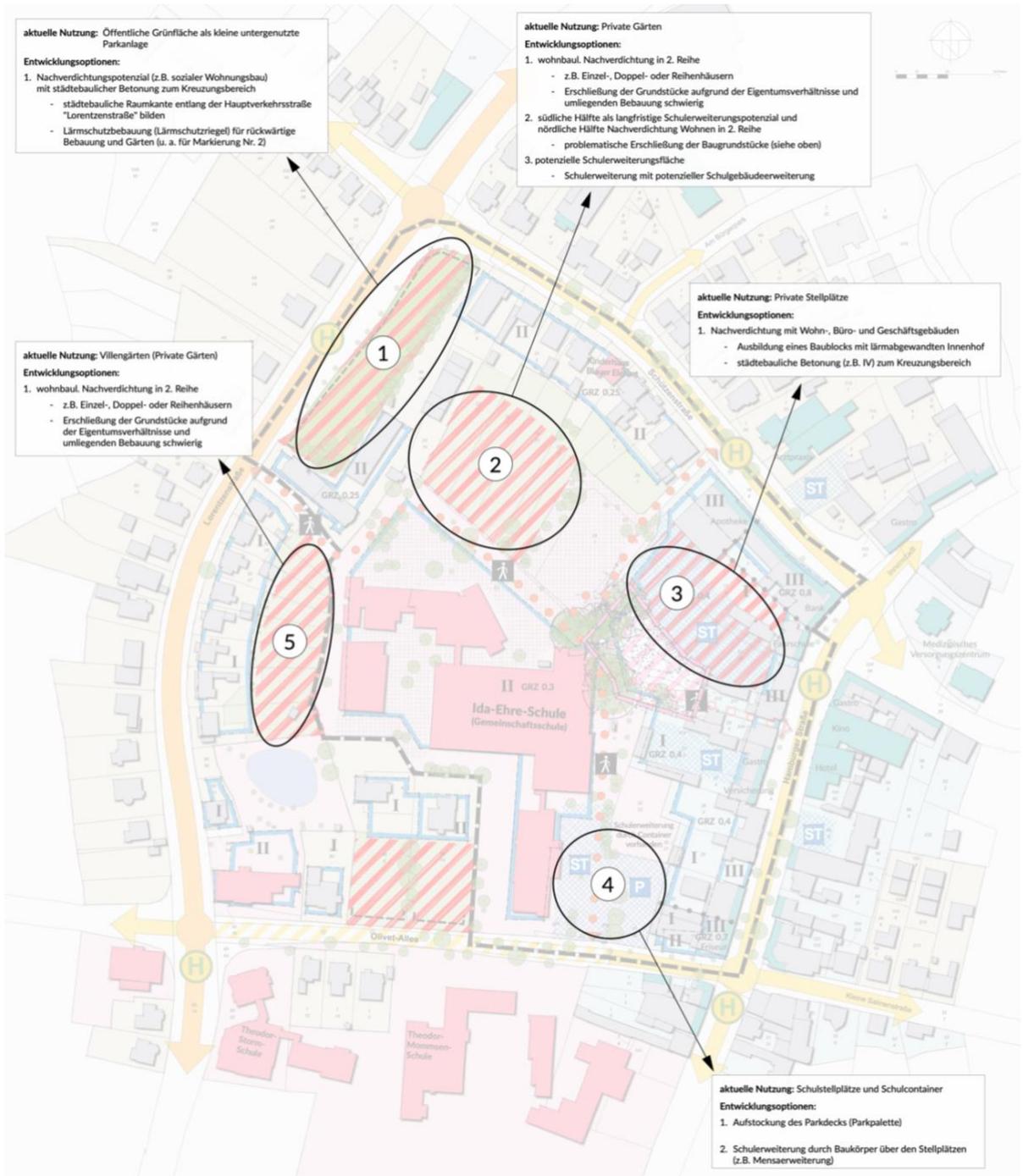


Abb. 1: Ausschnitt Analyseplan mit Darstellung der Entwicklungsoptionen von Teilflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n

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. Im Südwesten und Süden befindet sich das Schulgelände der Theodor-Storm-Schule sowie der Königin-Luise-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 Bereich 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.

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 und im Bereich der Lorentzenstraße/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 Norden zu schaffen. Außerdem sollen die rückwärtigen Bereiche an der Lorentzenstraße, 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. Zudem soll der planungsrechtlich bisher öffentliche Parkplatz zukünftig Teil der Gemeinbedarfsfläche werden.

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 Flächenneuinnanspruchnahme** 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 – Bargteheide – 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 § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan von 2006 stellt im Geltungsbereich im Nordwesten **Wohnbauflächen** im rückwärtigen Bereich der Lorentzenstraße sowie entlang der Schützenstraße, **Grünfläche** Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Lorentzenstraße sowie im rückwärtigen Bereich der westlichen Schützenstraße im Osten **gemischte Bauflächen** und zentral und im 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 die rückwärtige Grünfläche in der Schützenstraße sowie ein Teil der gemischten Bauflächen zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ 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 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.

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

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

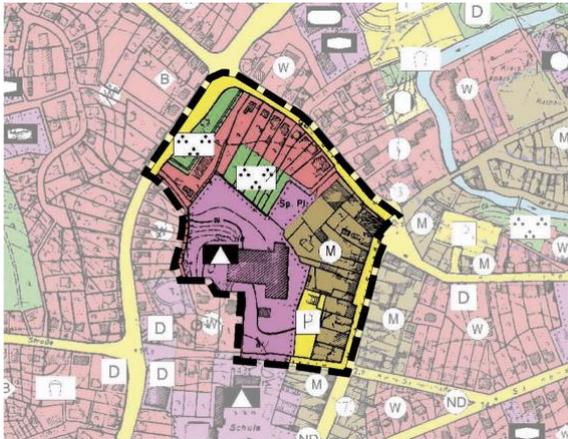


Abb. 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Geltungsbereiches der zukünftigen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab)

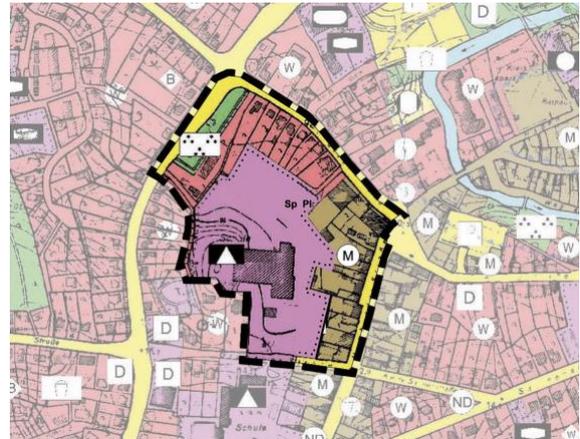


Abb. 3: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes, 18. Änderung durch Berichtigung der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab)

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

Im Norden und Nordwesten des Plangebietes wird entsprechend dem bestehenden Planrecht **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Zusätzlich wird das Flurstück 23/10 auf dem sich Reihenhäuser befinden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit Planungssicherheit für den Eigentümer geschaffen.

Um den innerstädtischen Wohncharakter zu stärken und keine unnötigen Kfz-Verkehre in das Quartier zu ziehen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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, bordellartigen Betrieben in den Urbanen Gebieten 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.

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 potenzielle Eingriff in die privaten Grundstücke das Schulzentrum mit seinen Qualitäten erhalten und für die zukünftigen Anforderung planungsrechtlich langfristig sichern.

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 Standort innerhalb des 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 wurde das neue Schulgebäude zum bestehenden Schulhof sowie den Bestandsgebäuden abgehängt, sodass die Fläche B als Vorzugsvariante beschlossen wurde.



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

Die Erweiterungsoption durch die Überplanung der bisherigen privaten Grünfläche, die heute als private Gärten genutzt werden, soll als mittel- bis langfristige Option planungsrechtlich gesichert werden, um somit den Schulstandort langfristig zukunftssicher zu machen. Gleichzeitig wird im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange innerhalb dieser Baugebiete das Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 4.2) erhöht, um so den Eigentümer*innen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Förderung einer ortsverträglichen Innenentwicklung und Nachverdichtung, zu ermöglichen.

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 **Allgemeinen Wohngebiet** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch soll zum bestehenden Planrecht eine behutsame höhere Grundstücksausnutzung (bisher GRZ 0,25), erreicht werden ohne den vorhandenen durchgrüntem Charakter in diesem Bereich zu beeinträchtigen.

Gleichzeitig werden für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend dem bestehenden Planrecht maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Schützenstraße ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige teils villenartige Gebäude geprägt. Diese städtebauliche Eigenart soll

somit erhalten bleiben. Gleichzeitig wird auch weiterhin die Nachverdichtung bei den eingeschossigen Gebäuden durch Aufstockung ermöglicht.

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 geschlossener Baufront bebaut. Zur städtischen Nachverdichtung wurde überwiegend 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-)baulichen 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. Richtung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung stuft sich deshalb die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ab.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend dem bestehenden Gebäudebestand eine offene Bauweise festgesetzt und somit die in dem Bereich vorherrschende lockere Bebauungsstruktur durch teils villenartige Einfamilienhäuser planungsrechtlich langfristig gesichert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zwei großzügige Baufenster mit Baugrenzen definiert. Hierdurch besteht eine größere Flexibilität der Bebauung.

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.

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.

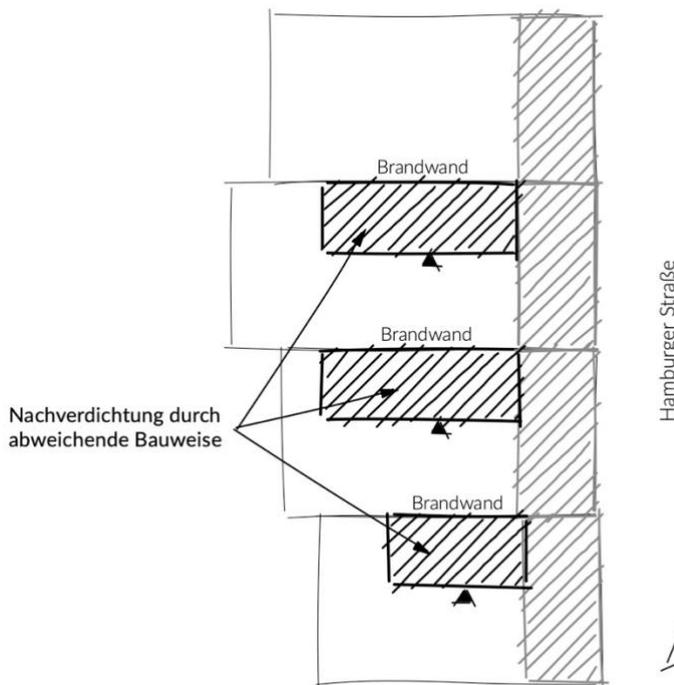


Abb. 5: Systemskizze zur abweichenden Bauweise im Urbanen Gebiet MU3

Die überbaubare 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 Nordwesten durch die Lorentzenstraße (B75), 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, die als Bundesstraße (B75) qualifiziert ist, und führt Richtung Südosten zur Bundesautobahn A21 Richtung Westen nach Reinfeld i. H. sowie in Richtung Südwesten 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 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)

Mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll, wie bereits im Ursprungsplan 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

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Urbanen Gebieten sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Der durch die Ida-Ehre-Schule erzeugte ruhende Verkehr soll im Südwesten durch einen ausreichend großen Schulparkplatz in 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 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 ÖPNV angebunden.

6 Grünordnung und Artenschutz

6.1 Grünordnung

Die Gebäude an der Schützenstraße sind zum Teil alte Villen mit nach Süden ausgerichteten großzügigen Gärten mit Gartenschuppen, die bis zum Schulgelände reichen. Zudem weisen sie einen Großbaumbestand aus Fichten und Kiefern auf.

Die Grünfläche an der Kreuzung Schützenstraße/Lorentzenstraße umfasst eine Rasenfläche und am östlichen Rand eine Baumreihe mit alten, großkronigen Buchen.

Auf dem Schulhof nördlich und östlich des Schulgebäudes sind Großbäume wie eine Graupappel und eine Silberweide sowie weitere urbane Gehölze mit Laubbäumen wie Birken und Pappeln vorhanden.

Das Wohngebäude an der Hamburger Straße 24 ist von alter Bausubstanz. Der rückwärtige Garten ist mit einem Großbaumbestand aus Fichten bewachsen. Die weiteren Gebäude entlang der Hamburger Straße sind von neuerer Bausubstanz. Deren rückwärtige Bereiche sind überwiegend als Parkplatzflächen versiegelt.

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-Sturm-Schule ein Teich.



Abb. 6: Luftbild Plangebiet

Im Kreuzungsbereich Lorentzenstraße/Schützenstraße wird gemäß dem Bestand als eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“** festgesetzt. Die Parkanlage dient der Durchgrünung der Stadt sowie die Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich.

Festsetzungen hinsichtlich der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

6.2 Artenschutz

Das Büro Umweltplanung Bartels, Hamburg, hat einen Fachbeitrag Artenschutz (Zwischenstand Juli 2022, vgl. Anlage) 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.

Nach einer ersten Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Artenschutzrechtliche Festsetzung und/oder Hinweise werden mit der weiteren Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz ggf. ergänzt.

7 Emissionen und Immissionen

Durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie der sonstigen baulichen Nutzungen im Umfeld wirkt Lärm auf das Plangebiet ein, sodass zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle kommen aufgrund der innerstädtischen Lage nicht in Betracht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine lärmtechnische Untersuchung ergänzt und Aussagen zu den Ergebnissen und ggf. erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 abgeführt.

Oberflächenentwässerung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Nachweis hinsichtlich des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ ergänzt und Aussagen zu den Ergebnissen und ggf. erforderliche Festsetzungen für z.B. entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet südwestlich angrenzend an die Innenstadt und weist bereits heute einen hohen innerstädtischen Versiegelungsgrad auf. Derzeit wird das bei Starkregen anfallende überschüssige Oberflächenwasser überwiegend über das städtische Kanalnetz abgeführt.

Aufgrund der geplanten zusätzlichen Nachverdichtung gegenüber dem Bestand sowie der innerstädtischen Lage ist mit einer starken Beeinträchtigung des naturnahen Wasserhaushaltes zu rechnen.

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.

Angaben zum Grundsatz der Löschwasserversorgung werden zum Entwurf ergänzt.

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

Zurzeit 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 den 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.

10 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 Geltungsbereich 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.

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.

11 Bodenordnung und Altlasten

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

Derzeit sind keine Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

12 Flächenangaben

Flächen	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,07
Urbanes Gebiet	1,27
Fläche für den Gemeinbedarf	3,07
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,61
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,12
<i>davon</i>	
Fuß- und Radweg	0,07
verkehrsberuhigter Bereich	0,05
Öffentliche Grünfläche	0,32
Geltungsbereich gesamt	6,46

13 Kosten

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

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

Bad Oldesloe, den

.....
(Der Bürgermeister)