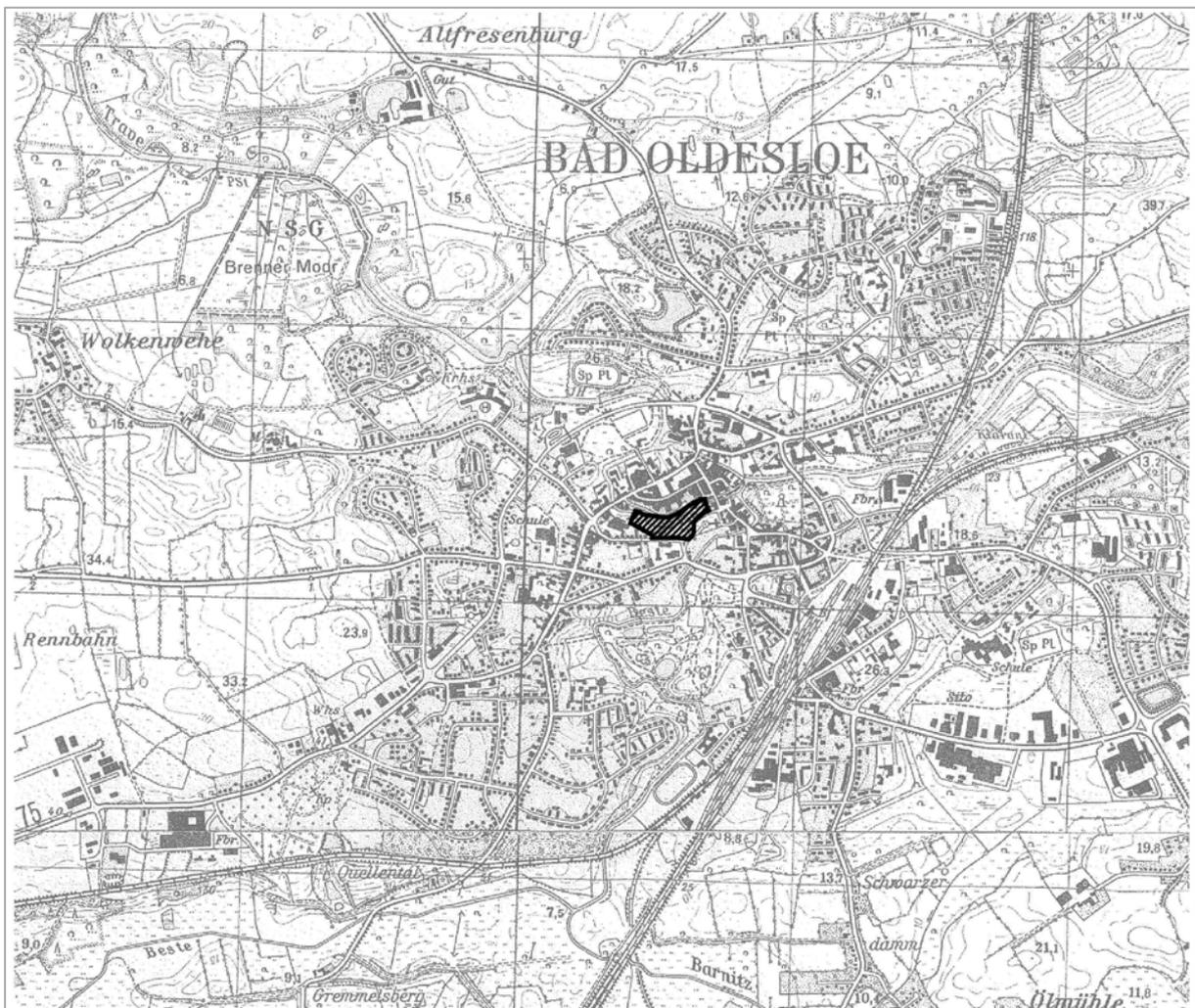




Stadt Bad Oldesloe

## BEGRÜNDUNG

### zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



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

**Inhaltsübersicht:**

<b>1.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum</b>	<b>5</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziele</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung	5
2.2	Ziel und Zweck der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
2.3	Planerische Ausgangssituation	6
<b>3.0</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3.2	Umweltprüfung, Artenschutz (§13a BauGB)	7
3.3	Änderung Flächennutzungsplan	7
<b>4.0</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
4.1	Stadträumliche Einbindung	7
4.2	Bebauung und Nutzung	7
4.3	Verkehr / Erschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Natur, Landschaft und Klima	9
4.6	Immissionsschutz	11
4.6.1	Schall	12
4.6.2	Erschütterung	12
4.6.3	Licht	12
4.6.4	Geruch	12
4.6.5	Störfallbetriebsbereiche	12
4.7	Altlasten	12
4.8	Kampfmittelräumdienst	14
4.9	Bau- und Bodendenkmalpflege, Naturdenkmäler	14
<b>5.0</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
5.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	15
5.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	16
5.3	Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (Stand: September 2017), I	
5.4	Entwicklung aus dem Landschaftsplan	19
5.5	Sozialer Wohnungsbau	20
5.6	Rahmen- und Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte	20
<b>6.0</b>	<b>Begründung der geplanten Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>21</b>
6.1	Bebauungskonzept	22
6.2	Art der baulichen Nutzung	25
6.3	Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, ÖPNV	25
6.4	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft	26
6.4.1	Grünordnerisches Leitbild	26
6.4.2	Eingriffsminimierung und -vermeidung	26

6.4.3	Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen	26
6.5	Immissionsschutz	26
6.6	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	26
6.6.1	Archäologisches Interessengebiet und Denkmale	26
6.6.2	Altlasten	27
<b>7.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
7.1	Wasserversorgung	28
7.2	Versorgung mit elektrischer Energie	28
7.3	Gasversorgung/ Fernwärmeversorgung	28
7.4	Breitband	28
7.5	Telekommunikation	28
7.6	Klimaschutz	28
7.7	Beseitigung des Abwassers	29
7.7.1	Niederschlagswasser	29
7.7.2	Schmutzwasser	29
7.8	Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung	29
<b>8.0</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht (Normalverfahren)</b>	<b>29</b>
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>30</b>
9.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	30
9.2	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	30
9.3	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	30

**Anlagen:**

## 1. Bestand Biotoptypen:

Bestand Biotoptypen und Nutzungstypen zur 13. F-Plan-Änderung und B-Plan Nr. 118 „Königstraße“ der Stadt Bad Oldesloe, erstellt von PROKOM Büro für Projektplanung und Kommunikation im Bauwesen GmbH, vom 10.01.2020

## 2. FFH-Vorprüfung:

FFH-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 118, erstellt von BBS Greuner-Pönicke, vom 08.11.2019

## 3. Zwischenbericht historische Erkundung ehemalige Gerberei Hindenburgstraße 26, 23843 Bad Oldesloe, erstellt von der Hanseatischen Umwelt-Kontor GmbH, vom 16.07.2019

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

**Quellenverzeichnis:**

## 1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe

## 2. Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe

## 3. „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:250 vom 16.01.2017 von Sprick Vermessung, Dipl.-Ing. Karsten Sprick Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Die Lage der Gebäude und Grenzen wurde aus den amtlichen ALKIS-Daten vom 19.12.2016 in digitaler Form übernommen und nicht überprüft.)

## 4. Gutachten:

## Bodengutachten

Allgemeine Baugrundbeurteilung, orientierende Schadstofferkundung Königstraße 33 in Bad Oldesloe, erstellt von Baugrunderkundung Kuhrau Ingenieurbüro für Baugrund- und Altlastenerkundung, vom 28.03.2017

## Schallgutachten

Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe zum B-Plan Nr. 58 Bad Oldesloe, erstellt von M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, vom 06.02.2014

## Überprüfung auf Kriegsaltlasten

Überprüfung – Realisierungswettbewerb Wohnungsbau (Flur 17, Flst. 32/6, 31/1, 27/3, 27/2, 24/3, 22/6) in Bad Oldesloe – auf Kriegsaltlasten, erstellt vom Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331, vom 14.02.2016

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Der Geltungsbereich **der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 1,72 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Der genaue Geltungsbereich **der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes** kann der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 entnommen werden.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan der Begründung verzeichnet.

## 2.0 Anlass, Erfordernis und Ziele

Da einige Grundstücke im Plangebiet vorhanden sind, deren Gebäude nicht mehr genutzt werden und verfallen, ist hier ein dringender Planungsbedarf ersichtlich. Weiterhin befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet, deren Zustand untersucht werden muss, um ein weiteres Vorgehen festlegen zu können.

Als dritter Anlass sind Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden zu nennen.

## 2.1 Planungsanlass und -erforderlichkeit, bisherige Entwicklung und Planung

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

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

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

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

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

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

### Planungsziel:

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

### Erfordernis der Aufstellung:

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

### Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Ausweisung von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich und
- Schaffung eines Schutzstreifens zur nördlich angrenzenden Trave als FFH-Gebiet.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## 2.3 Planerische Ausgangssituation

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

## 3.0 Verfahren

### 3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt **der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes** gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c S. 1 UVPG vorgesehen ist.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt und mit dem Bebauungsplanverfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### **3.2 Umweltprüfung, Artenschutz (§13a BauGB)**

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Änderung Flächennutzungsplan**

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

## **4.0 Bestandssituation**

### **4.1 Stadträumliche Einbindung**

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

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

### **4.2 Bebauung und Nutzung**

Im Westen befindet sich eine städtische Parkanlage, die zum Teil im Geltungsbereich liegt. Von hier führt eine Fußgängerbrücke über die nördlich gelegene Trave auf

die Altstadtinsel. Das Gelände fällt in nördliche Richtung zur Trave hin steil ab. Das Traveufer ist mit Steinmauern, die teilweise überwuchert sind, eingefasst.

Die Parkanlage wird im Osten von zwei kleinteiligen eingeschossigen Wohnbaugrundstücken begrenzt. Nördlich der Wohnbaugrundstücke beginnt die Hangkante zum Traveufer. Der etwa 14 bis 20 m breite Hang ist noch Teil der städtischen Grünanlage. Diese schließt auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze der Wohnbaugrundstücke ab.

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

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

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

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

Zur nördlich gelegenen Trave hin fällt das Gelände in drei Stufen um bis zu 10,50 m ab. Auf diesem Gelände wird der alte Burgberg vermutet. Die Hänge weisen einen dichten Baumbestand auf. Der östliche Grundstücksteil ist teilweise mit sehr alten Bäumen bestanden.

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

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

Östlich direkt angrenzend führt ein öffentlicher Fußweg über Treppen den steilen Hang hinab und über eine Brücke zur Altstadtinsel.

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

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

Die anschließenden drei Grundstücke (Kirchberg 3 – 5) weisen eine zweigeschossige verdichtete Bebauung auf. Diese Bauweise unterscheidet sich sehr deutlich von den westlich benachbarten villenartigen Einzelhäusern. Aufgrund des abschüssigen Geländes zur Trave sind die nördlichen Gebäudeteile dieser Bebauung bei gleichbleibender Gebäudehöhe dreigeschossig ausgebaut.

Südlich dieser verdichteten Bebauung liegt der Kirchberg mit der Peter-Paul-Kirche, die 1763 errichtet wurde. Sie stellt eine Einrichtung für den Gemeinbedarf dar. In ihrer Umgebung und innerhalb des Plangebietes befinden sich als weitere Einrichtungen für den Gemeinbedarf das Pastorat (Kirchberg 7) und ein Kirchenbüro (Kirchberg 4) der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Oldesloe.

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

### **4.3 Verkehr / Erschließung**

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

Von der Königstraße zweigt die Schultwiete in nordwestlicher Richtung ab und erschließt das Grundstück der Lebenshilfe sowie die beiden Wohnbaugrundstücke an der städtischen Parkanlage. Die Schultwiete ist bis zum letzten Wohnbaugrundstück für Kraftfahrzeuge befahrbar, bevor die Wanderwege innerhalb der Parkfläche anbinden. Eine Wendemöglichkeit gibt es hier nicht.

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

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **4.5 Natur, Landschaft und Klima**

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

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

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

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

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

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

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

Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung von Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.6 Immissionsschutz**

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohnbauflächen zu gewerblichen Bauflächen, sodass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nachfolgend wird die immissionsschutzrechtliche Situation, in die die Wohnbauflächen hineingeplant werden, beschrieben. Notwendige bauliche und technische Vorkehrungen zur Konfliktlösung werden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung (Begründung zum B-Plan Nr. 118) erläutert.

#### **4.6.1 Schall**

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

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

#### **4.6.2 Erschütterung**

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

#### **4.6.3 Licht**

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

#### **4.6.4 Geruch**

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

#### **4.6.5 Störfallbetriebsbereiche**

Ein Betriebsbereich, der unter die Störfallverordnung fällt, befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in etwa 3,5 km Luftlinie zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Betriebsbereiche werden gemäß Liste der Zulassungs- und Überwachungsbehörde des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) geführt. Die hier aufgeführten Betriebe und Betriebsbereiche werden regelmäßig, systematisch und planmäßig durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) kontrolliert.

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

#### **4.7 Altlasten**

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

Die betroffenen Flächen wurden vom Hanseatischen Umweltkontor Lübeck untersucht (siehe Kap. 6.6.2 Altlasten).

Nachfolgend werden die Aussagen des Abschlussberichtes zur historischen Erkun-

dung und orientierenden Untersuchung, B-Plan 118, 23843 Bad Oldesloe vom 06.12.2019<sup>1</sup> zusammenfassend wiedergegeben.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

#### **4.8 Kampfmittelräumdienst**

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

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

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

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

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

#### **4.9 Bau- und Bodendenkmalpflege, Naturdenkmäler**

Nach dem § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

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

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

Mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein wird fortan nicht mehr unter einfachen und besonderen Kulturdenkmälern unterschieden. Zukünftig werden nur noch die Objekte als Kulturdenkmale geschützt, die einen hohen Ausprägungswert genießen. Die Eigentümer werden darüber informiert, dass sie für diese Kulturdenkmale Genehmigungs- und Erhaltungspflichten einhalten müssen.

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

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

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

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

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

## **5.0 Planerische Rahmenbedingungen**

### **5.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanverfahren sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist,
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVObI. S. 85),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht)

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

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

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

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km<sup>2</sup>. Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 24.750 Einwohner.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Stand: 27.11.2018) und dem Regionalplan, Planungsraum I von 1998, ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LaplaG) bzw. im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ggf. weiterführend konkretisiert werden.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achschwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Im zentralörtlichen System der Landesplanung wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.

Die Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums Bad Oldesloe sind im Zusammenhang u. a. mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Stormarn innerhalb dieser Region zu sehen.

Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich grundsätzlich mit den städtischen Zielvorstellungen einer behutsamen organischen Weiterentwicklung und einer Erhöhung der Attraktivität der Stadt sowie der Weiterentwicklung ihrer zentralörtlichen Funktionen durch innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Dies entspricht grundsätzlich dem Ziel der Stadtverordnetenversammlung, durch Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen bzw. von untergenutzten Bauflächen („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die Attraktivität als innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandort zu erhöhen und dadurch u. a. auch mittelfristig die Eingriffe im Außenbereich insgesamt zu reduzieren.

Zugleich kann mit den Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser genutzt und ausgelastet werden und zusätzliche Betriebs- und Folgekosten auf ein vertretbares Minimum reduziert werden. Außerdem bieten diese Entwicklungsmaßnahmen im Bestand die Möglichkeit, die zentralen Stadtquartiere auch langfristig zu beleben und einer Überalterung entgegen wirken zu können.

Die frühzeitig seitens der Stadt Bad Oldesloe formulierten Planungsabsichten einer behutsamen „Innenentwicklung“ entsprechen nach Auffassung der städtischen Gremien den Zielen der Landesplanung und den heute geltenden Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

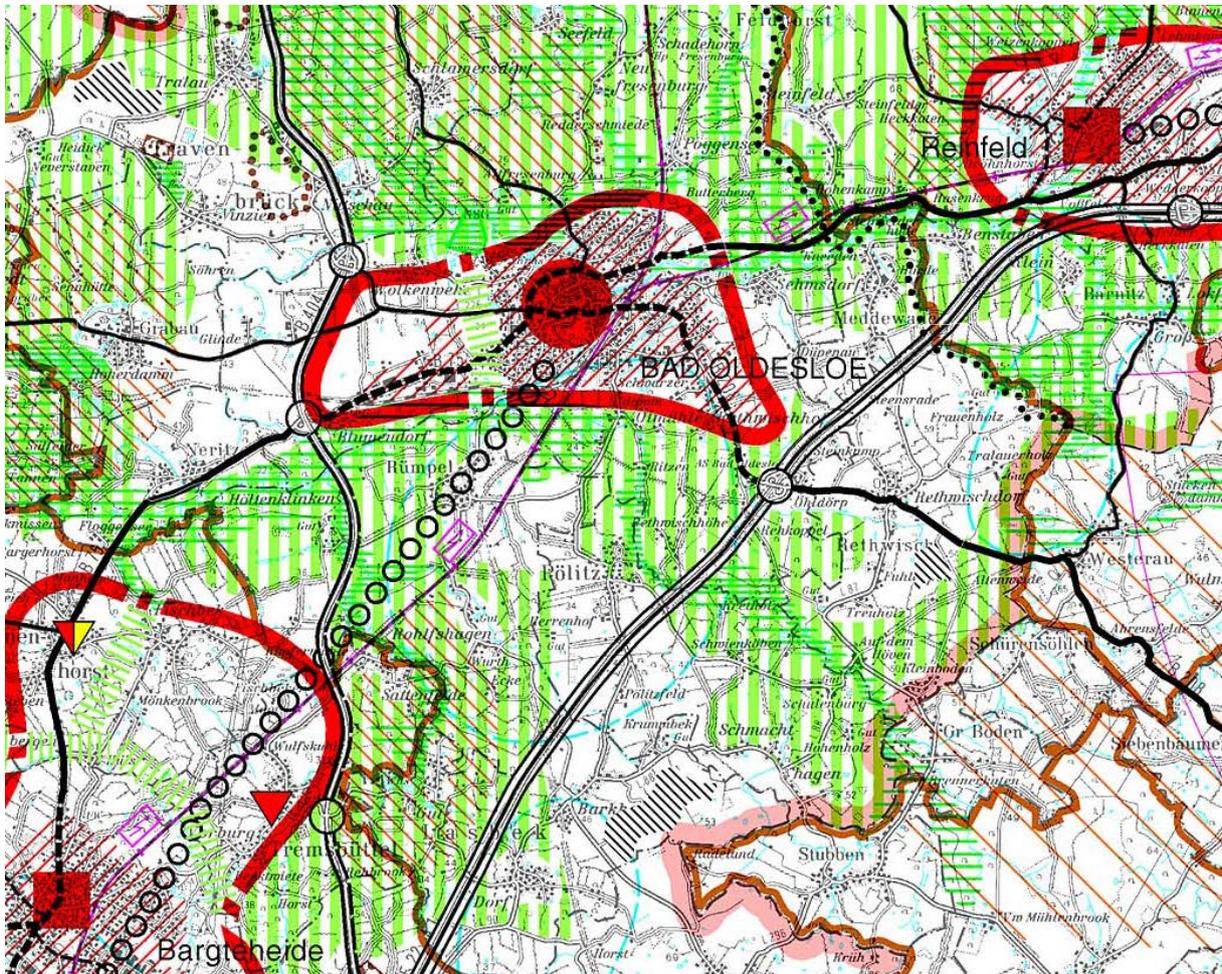


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I

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

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

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

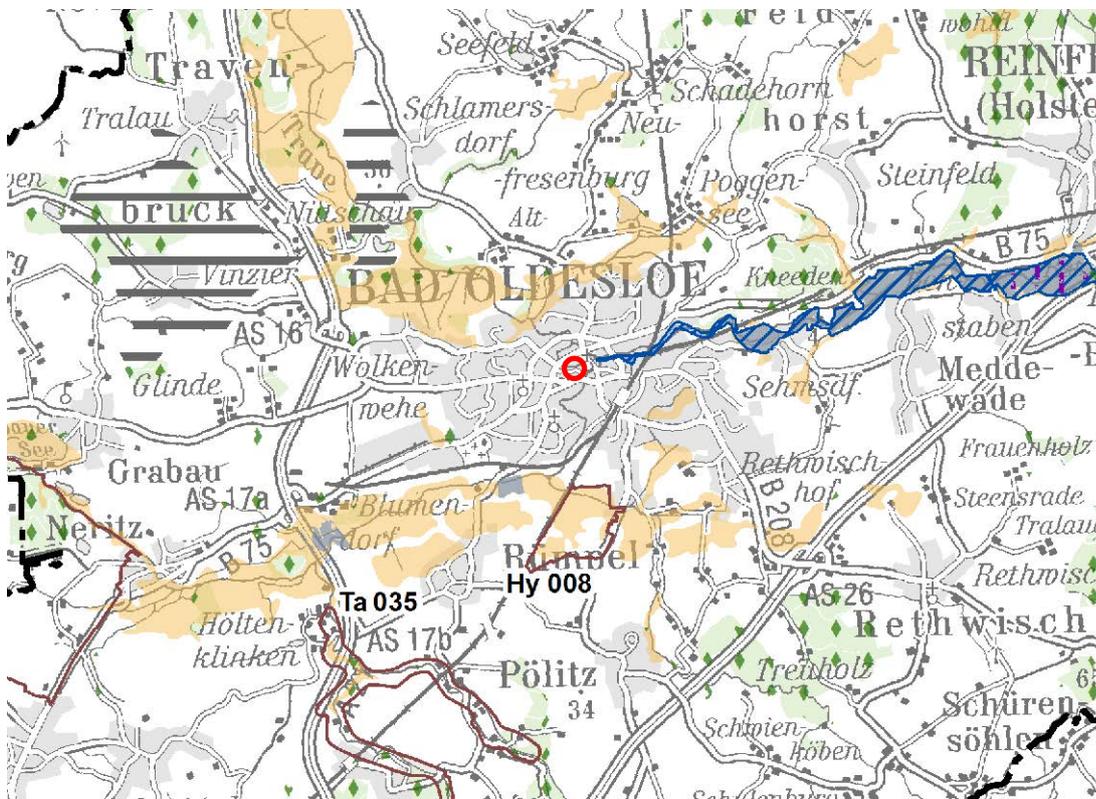


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes

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

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

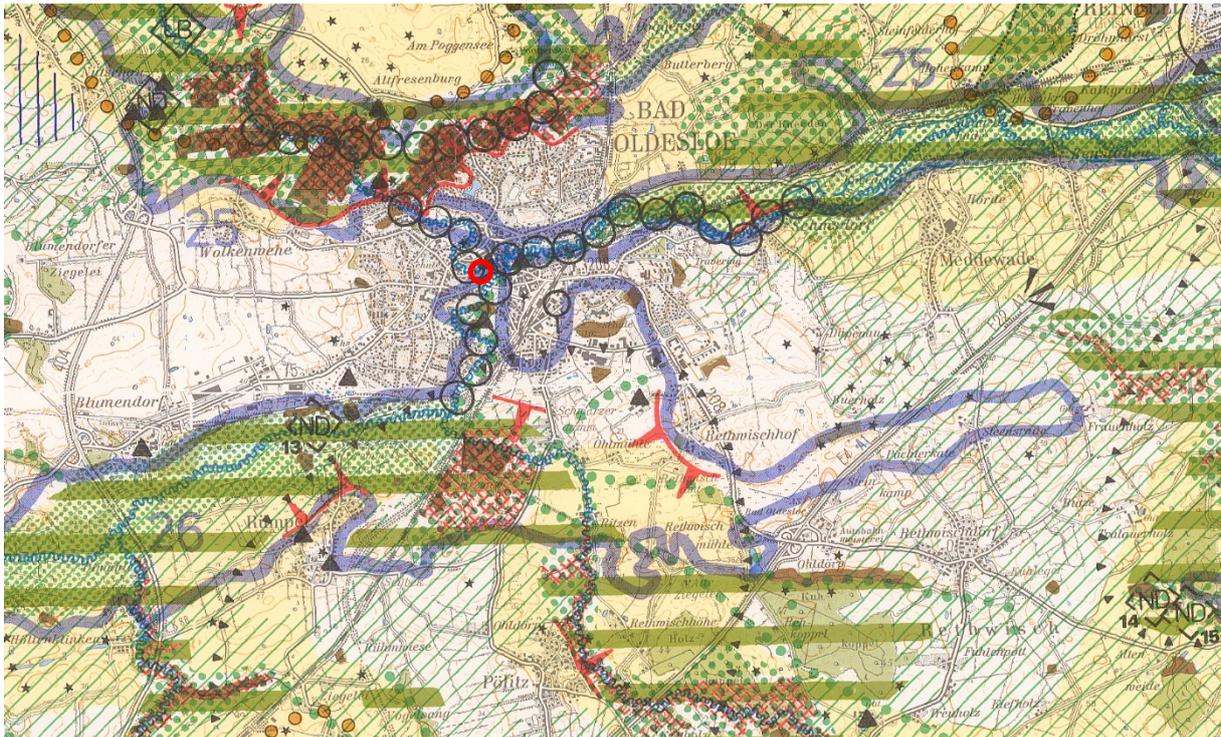


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998

#### 5.4 Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Die Inhalte des 1999 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Zielaussagen des Landschaftsplanes für das hier zu betrachtende Planareal sind im Wesentlichen deckungsgleich zu den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Bezüglich der baulichen Nutzung und der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen entspricht der Landschaftsplan dem Flächennutzungsplan.

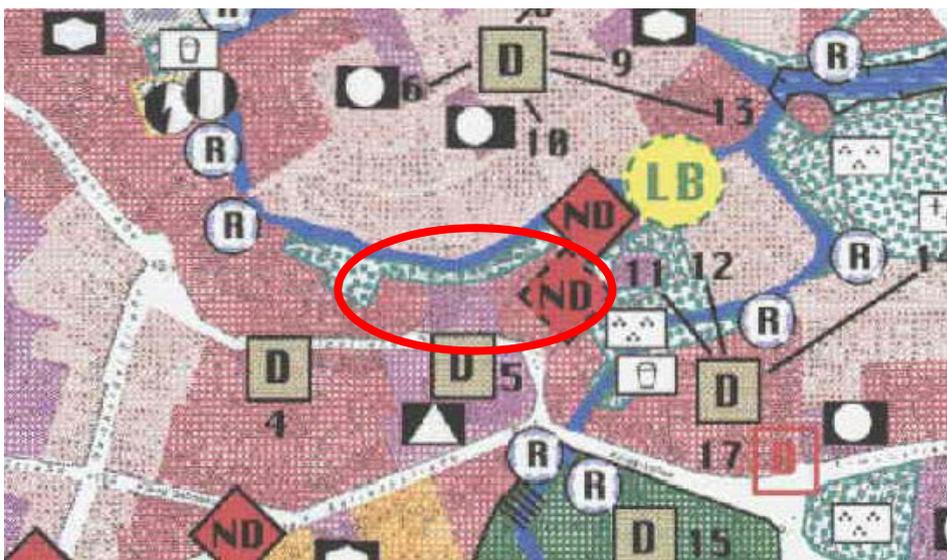


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Mit dem Umzug der Volkshochschule und der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche zum Wohnen müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden.

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

Damit entsprechen die geplanten Flächennutzungsplandarstellungen grundsätzlich den Aussagen des Landschaftsplanes.

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

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

## **5.5 Sozialer Wohnungsbau**

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

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

## **5.6 Rahmen- und Fachplanungen, Leitlinien und Konzepte**

### ISEK

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

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

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

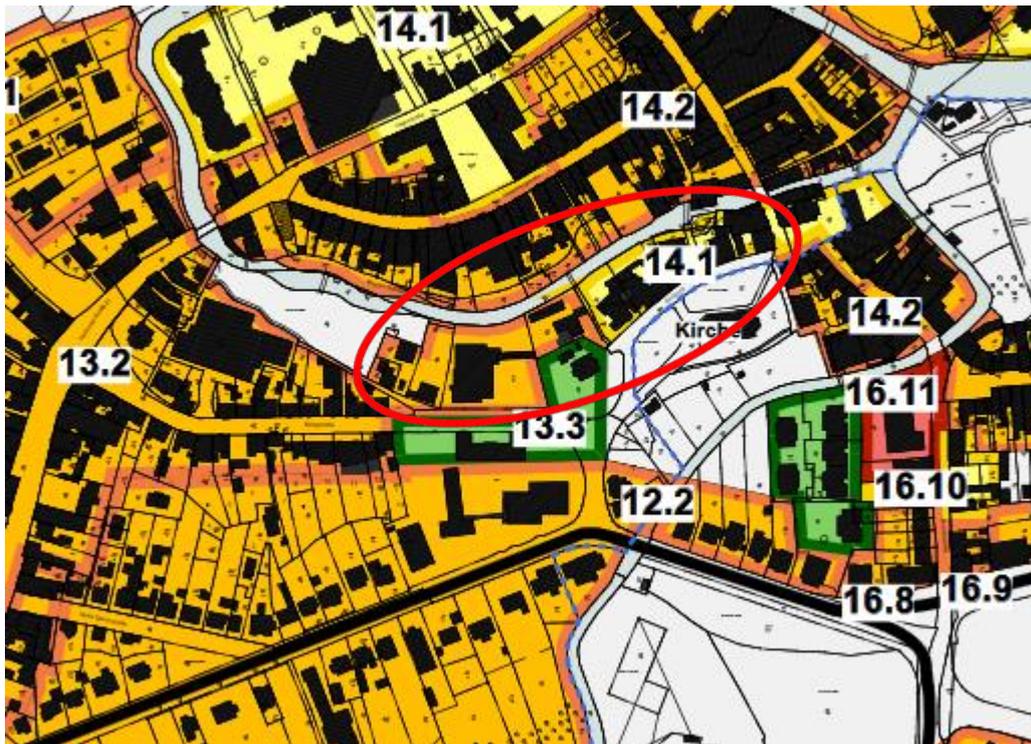


Abb. 6: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Bad Oldesloe, energetischer Sanierungsbedarf

### Klimaleitsätze

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

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

Der Klimaschutz und weitere energetische Belange werden bereits im Baugesetzbuch bei den Oberzielen und Grundsätzen angesprochen (§ 1 BauGB). Inwieweit innerhalb eines überwiegend bebauten Bereiches diese Ziele umgesetzt werden können, wird im Laufe des weiteren Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 118 zu prüfen sein.

## **6.0 Begründung der geplanten Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Bad Oldesloe wurde vom Innenministerium für das Stadtgebiet - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Planverfahren - genehmigt und ist am 28.06.2006 wirksam geworden.

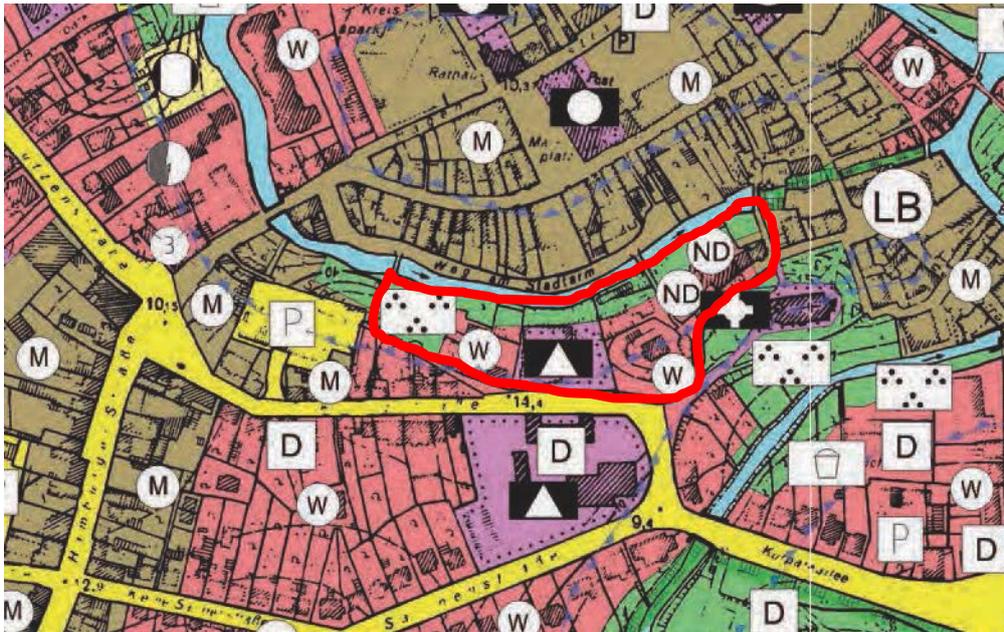


Abb. 5: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan

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

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

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

### 6.1 Bebauungskonzept

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



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



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

Nachfolgend wird der Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf zusammenfassend wiedergegeben.

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

Die vorhandene Hangkante wird mit überwiegend giebelständigen Häusern besetzt, welche nach Süden über zwei bis drei Geschosse verfügen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Eine Wohnnutzung in einer städtischen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker, Café etc. beinhalten. Aus diesem Grunde werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

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

## **6.3 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Königstraße, die Schultwiete und den Kirchberg erschlossen.

Zusätzlich sollen private Fußwege als Wohnwege sowohl für Anwohner als auch die Öffentlichkeit benutzbar sein.

Die Wegeverbindung führt von der vorhandenen nordöstlichen Fußgängerbrücke in westliche Richtung entlang des Traveufers bis zur mittleren Brücke im Plangebiet. Hier verspringt die geplante Wegeverbindung hinter die geplanten Gebäude im Bereich des Wettbewerbareals und führt südlich der geplanten Bebauung in zweiter Reihe bis zum Grundstück der Lebenshilfe. Am westlichen Ende des Fußweges weitet sich der Weg auf und gabelt sich in nördliche und südliche Richtung. Im Norden umgeht der Fußweg die Wohnbaufläche des Grundstückes der Lebenshilfe und endet an der öffentlichen Grünfläche des städtischen Parks. Im Park soll der Weg barrierearm bis zur westlich gelegenen Brücke fortgesetzt werden. Im Süden mündet der Weg in die Königstraße, dort, wo sich die vorhandene Grundstückszufahrt befindet und das Geländeniveau dem der Königstraße entspricht.

Um die Erschließung und ausreichend Stellplätze sicherzustellen, ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Sie kann aufgrund des starken Höhenversatzes zwischen Königstraße und Burgberg ohne Rampen von der Königstraße aus angeschlossen werden.

Im Wohnquartier des Wettbewerbbereiches sollen oberirdisch keine Stellplätze eingerichtet werden, um die Aufenthaltsfunktion der halb privaten, halb öffentlichen Freiräume nicht zu stören.

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

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

## **6.4 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft**

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

### **6.4.1 Grünordnerisches Leitbild**

Der von Westen nach Osten verlaufende Grünzug südlich der Trave soll als historisches Element (südliche Begrenzung der historischen Altstadt) und als Biotopvernetzung erhalten bleiben. Deshalb wurde bei der Auslobung des Wettbewerbes auf eine Bebauung der Parkanlage im westlichen Geltungsbereich der 13. Änderung des F-Planes verzichtet.

Unterstützt wird das o.g. Ziel durch Darstellung einer Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches und einer öffentlichen Parkanlage im Westen.

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

### **6.4.2 Eingriffsminimierung und -vermeidung**

#### FFH-Gebiet

Um eine Pufferzone zur Trave sicherzustellen ist eine Grünfläche im Uferbereich dargestellt. Ergänzende Festsetzungen werden im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

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

### **6.4.3 Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet.

## **6.5 Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind aufgrund der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten. Weiterhin sind aufgrund der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen keine Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, zulässig.

## **6.6 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen**

### **6.6.1 Archäologisches Interessengebiet und Denkmale**

Auf die denkmalgeschützten Gebäude, die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, wird hingewiesen. Dieses gilt auch für die Lage im archäologischen Interessengebiet (siehe Kap. 4.9).

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 derzeit keine Denkmäler befinden, werden auch in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine entsprechenden Darstellungen übernommen.

Im Landschaftsplan wird ein vorhandenes und ein geplantes Naturdenkmal im Bereich des Plangebietes dargestellt. Diese Naturdenkmäler sind jedoch nicht in der Denkmalliste aufgeführt und werden in der Begründung zum Landschaftsplan nicht

erwähnt. Da auch vor Ort keine Naturdenkmäler zu erkennen sind, wird auf eine Darstellung verzichtet.

### 6.6.2 Altlasten

Aufgrund des Altlastenverdachtes wurden die betroffenen Flächen vom Hanseatischen Umweltkontor Lübeck untersucht. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.7 dargestellt.

Nachfolgend wird der empfohlene Handlungsbedarf und die Nutzungseinschränkungen des Abschlussberichtes der historischen Erkundung und orientierenden Untersuchung<sup>2</sup> zusammenfassend wiedergegeben.

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

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

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Flächen im Plangebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen für den B-Plan Nr. 118 ausgewiesen bzw. Handlungsempfehlungen gegeben:

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

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

Die Empfehlungen der Historischen Untersuchung wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Die betroffenen ufernahen Flächen mit belasteten Böden sind nicht wie im Gutachten empfohlen einzuzäunen, sondern mit einem erforderlichen Bodenaustausch und Auffüllung festgesetzt worden. Dadurch wird erreicht, dass belastete Böden ausgetauscht und aufgefüllt werden. Eine unzulässige Nutzung dieser Flächen durch eine in Vergessenheit geratene Belastung der Böden kann somit ausgeschlossen und das Gefahrenpotenzial ausgeräumt werden. Dies wurde mit dem Gutachterbüro abgestimmt und ist zulässig. Die betroffenen Flächen wurden gemäß Anlage 1.3 des Abschlussberichtes in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 118 festgesetzt.

---

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

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

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

### **7.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH geprüft.

### **7.3 Gasversorgung/ Fernwärmeversorgung**

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

### **7.4 Breitband**

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

### **7.5 Telekommunikation**

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und von anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

### **7.6 Klimaschutz**

Der Sektor Wohnen trägt mit mehr als 60 Prozent des städtischen Wärmebedarfs maßgeblich zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen bei (Ermittlung aus Klimaschutzkonzept 2011). Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein entscheidender Faktor bei der Erreichung der Klimaschutzziele aus dem Klimaschutzkonzept Bad Oldesloes. Für die Umsetzung der klimaschutzrelevanten Maßnahmen wurden am 1.2.2016 Klimaleitsätze beschlossen, in denen den Bereichen Energiebewusste Bauleitplanung und Energieversorgung eine hohe Priorität zukommt.

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

Im weiteren Verfahren der B-Plan-Aufstellung werden mögliche Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaleitsätze aufgezeigt.

## 7.7 Beseitigung des Abwassers

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

Die Stadtwerke Bad Oldesloe weisen darauf hin, dass die Erschließung von Hinterliegergrundstücken in den Abwassersatzungen insofern geregelt ist, dass die Stadt (Stadtwerke) die Grundstücksanschlüsse nur im öffentlichen Bereich bis zur Grenze des ersten privaten Grundstücks herstellt. Die weiterführenden Anschlussleitungen über Privatgrund sind vom/von den privaten Grundstückseigentümer/n zu errichten und zu betreiben. Der/Die Grundstückseigentümer hat/haben die Kosten zu tragen.

### 7.7.1 Niederschlagswasser

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

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

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

### 7.7.2 Schmutzwasser

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

## 7.8 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt.

## 8.0 Umweltprüfung und Umweltbericht (Normalverfahren)

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Fachgutachten vorgesehen:

- In der Biotoptypenkartierung werden die Ergebnisse der Kartierung im Plangebiet und der Randbereiche einschließlich Bewertung der Biotoptypen dargestellt.
- In der FFH- und Artenschutzprüfung werden die durch die Planung betroffenen Arten genannt und entsprechende Schutzmaßnahmen und Erhaltungsziele formuliert.
- In einer Lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des von der Königstraße, vom öffentlichen Parkhaus in der Königstraße und des Kirchbergs

ausgehenden Verkehrslärms und der Lärm aus dem Schulbetrieb der benachbarten Stadtschule auf das Plangebiet dargestellt und ggf. Maßnahmen im Rahmen der B-Plan-Aufstellung für einen erforderlichen Schallschutz vorgeschlagen.

- In einer Allgemeinen Baugrundbeurteilung und orientierenden Schadstofferkundung werden Aussagen zur Tragfähigkeit, zur Versickerungsfähigkeit, zur Belastung der Böden etc. getroffen.
- In einem Altlastengutachten werden historische Erkundungen und die Gefährdungsabschätzung dargelegt.

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

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

## **9.0 Verfahrensablauf**

### **9.1 Übersicht über den Verfahrensablauf**

- Wettbewerb 2017-2018
- Aufstellungsbeschluss 11.02.2019

### **9.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

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

### **9.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

Gem. § 47 f der Gemeindeverordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ müssen Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzudecken. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und diese sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

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

- die vorhandenen Grundstücksgrößen genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder bieten,

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

Diese Begründung der **13. Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Bad Oldesloe, .....

Bad Oldesloe  
- Der Bürgermeister -

Siegel

\_\_\_\_\_  
Lembke  
(Bürgermeister)