



## Stadt Bad Oldesloe

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Entwurf, Stand 14.04.2023

**ARCHITEKTUR**  
**+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

## 1. Anlass und Ziel

**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.

## 2. Geltungsbereich

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. 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.

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 rück-

wärtigen 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.

### 3. Rechtsgrundlagen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - **Fallgruppe 2**) liegt.

Bei der Größe des Geltungsbereichs ist gemäß dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt.

Wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind, werden im **§ 13 a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB** genannt:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Diese **Bedingung wird eingehalten**.
- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende **Schutzgebiete** werden **nicht beeinträchtigt**.
- Bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies ist ebenfalls **nicht der Fall**.

#### 4. Überschlägige Prüfung Kriterien gem. Anlage 2 zum Baugesetzbuch

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes innerstädtisches Gebiet überplant.</p> <p>Durch das Ziel der Schulerweiterung sowie der innerstädtischen Nachverdichtung wird eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden begünstigt. Hiervon sind allerdings lediglich Flächen betroffen, die derzeit ohnehin bereits als gewerbliche Hinterhöfe versiegelt sind oder einer Gartennutzung unterliegen.</p> <p>⇒ <b>Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n.</b></p>	X	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Der Geltungsbereich befindet sich gem. dem Regionalplan des Planungsraum I (1998) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bad Oldesloe. Damit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.</p> <p>Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes von 2006 bleiben bestehen. Hinsichtlich der Schulerweiterungen wird die Fläche für den Gemeinbedarf zukünftig etwas größer dargestellt. Wobei ein Teil des gemischten Baugebiets im Osten sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße überplant werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind</p>	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		<p>unter Vorbehalt der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gem. § 13a (2) Nr. 2 zu berichtigen.</p> <p>Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet im Norden Wohnbaugelände sowie Grünfläche dar. Im Osten entlang der Hamburger Straße wird Mischgebiet und im Süden und mittig Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Grundzüge des Landschaftsplanes werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23n, 2. Änderung gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 23n (1985) sowie seine 1. Ergänzung (1989). Das veraltete Planrecht entspricht nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe.</p> <p>Die Teilüberplanung des Ursprungsplanes sowie der 1. Ergänzung sind notwendig, um den Anforderungen der zukunftsgerichteten Standortentwicklung gerecht zu werden sowie einer baulichen Nachverdichtung zugunsten von innerstädtischem Wohnraum und Arbeitsplätzen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen zu geben. Die ortverträgliche behutsame städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Plangebiets ist ein wichtiger Baustein für die weitere Qualifizierung der Bad Oldesloer Innenstadt als gemischtes Arbeits- und Wohnquartier.</p> <p>⇒ <b>Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf andere Pläne und Programme.</b></p>		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung um-	Durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23n werden Festsetzungen getroffen, die weder weiterführende Auswirkungen auf umweltbezogene noch auf gesundheitsbezogene Erwägungen haben.	<b>X</b>	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
	weltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Durch die angestrebten Festsetzungen wird einerseits eine vorhandene Situation planungsrechtlich abgesichert, zum anderen wird im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB eine Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, da die Nutzung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen intensiviert wird, die Festsetzungen jedoch so gewählt sind, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>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 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 (Überplanung einer privaten Grünfläche, die einer intensiven Gartennutzung unterliegen) das Schulzentrum mit seinen Qualitäten erhalten und für die zukünftigen Anforderung planungsrechtlich langfristig sichern.</p>		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Das Plangebiet hat eine verkehrliche Lärmvorbelastung. Durch die geplante Nachverdichtung, der Schaffung von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum und somit der Stärkung der Stadt der kurzen Wege ist eine Reduzierung des Verkehrs(lärms) zu erwarten.	<b>X</b>	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		Durch den Bebauungsplan ist nicht mit erheblichen Umwelt- oder Gesundheitsauswirkungen zu rechnen. Es werden keinerlei Festsetzungen getroffen, die über ein umwelt- oder gesundheitsverträgliches Maß hinausgehen.		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind artenschutzrechtliche Belange (FFH-Richtlinie, BNatSchG) zu berücksichtigen.</p> <p>Da das Plangebiet bereits vollständig einer innerstädtischen urbane gemischten Nutzung unterliegt und keine größeren Gehölzbestände bestehen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Arten zu befürchten.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird durch ein Fachbüro der Biotop- und Artenschutz abgearbeitet, sodass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.</p>	X	
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Die Wahrscheinlichkeit von erheblichen Umweltauswirkungen wird als nicht gegeben angesehen. Es werden keine Festsetzungen getroffen, von denen erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen können.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Wasser, die über das bestehende Maß hinaus gehen,</p>	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		<p>sind nicht zu erwarten. Es ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Boden/Fläche durch die Nachverdichtung zu rechnen, diese sind jedoch keinesfalls als erheblich einzustufen.</p> <p>Durch Festsetzung zu Maßnahmen im Sinne der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein kann die voraussichtlichen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung minimieren.</p>		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht erkennbar.	X	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Da sich die Nutzungsart nur unwesentlich gegenüber den bereits vorhandenen baulichen Strukturen ändert, sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen.</p> <p>Es besteht allerdings bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das theoretische Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen, wie zum Beispiel das Verbot von Baumfällungen in der Brutzeit, vermieden werden. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass dieses Risiko im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen auch ohne Bebauungsplanverfahren besteht. Es besteht daher keine höhere Gefährdung.</p>	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind gering und auf das Plangebiet und die angrenzenden Straßen begrenzt.	X	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Es könnten bei Umsetzung der Planung streng geschützte Arten betroffen sein; Funktionen für streng geschützte Fledermausarten sowie Brutvogelvorkommen sind im Gebäude-, Baum- und Gehölzbestand nicht auszuschließen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können jedoch wirksam durch Einhaltung der regulären Schutzfristen bei Gebäudeabriss sowie Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten vermieden werden. Der eventuelle Wegfall von Fledermausbrutstätten kann ferner durch die Bereitstellung angemessener Ersatzangebote (Fledermauskästen) erfolgen.	X	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Natura2000 Gebiet.	X	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Naturpark gem. § 24 BNatSchG.	X	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet gem. § 25 bzw. § 26 BNatSchG.	X	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt.	X	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Es werden keine Wasserschutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt.	X	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Im Plangebiet sind Umweltqualitätsnormen nicht überschritten.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	X	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Es sind keine bekannten Denkmäler durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen.	X	

## 5. Zusammenfassung der überschlägigen Prüfung

Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsichere Entwicklung des innerstädtischen Schulstandortes sowie des baulichen Bestandes des Quartiers geschaffen werden.

Von den Zielen des Bebauungsplanes gehen keine umweltrelevanten Auswirkungen aus.

Vor diesem Hintergrund kommt die Stadt Bad Oldesloe unter Berücksichtigung aller vorstehenden genannten Kriterien zusammenfassend zum Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, dass es durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23n voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

**Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.**