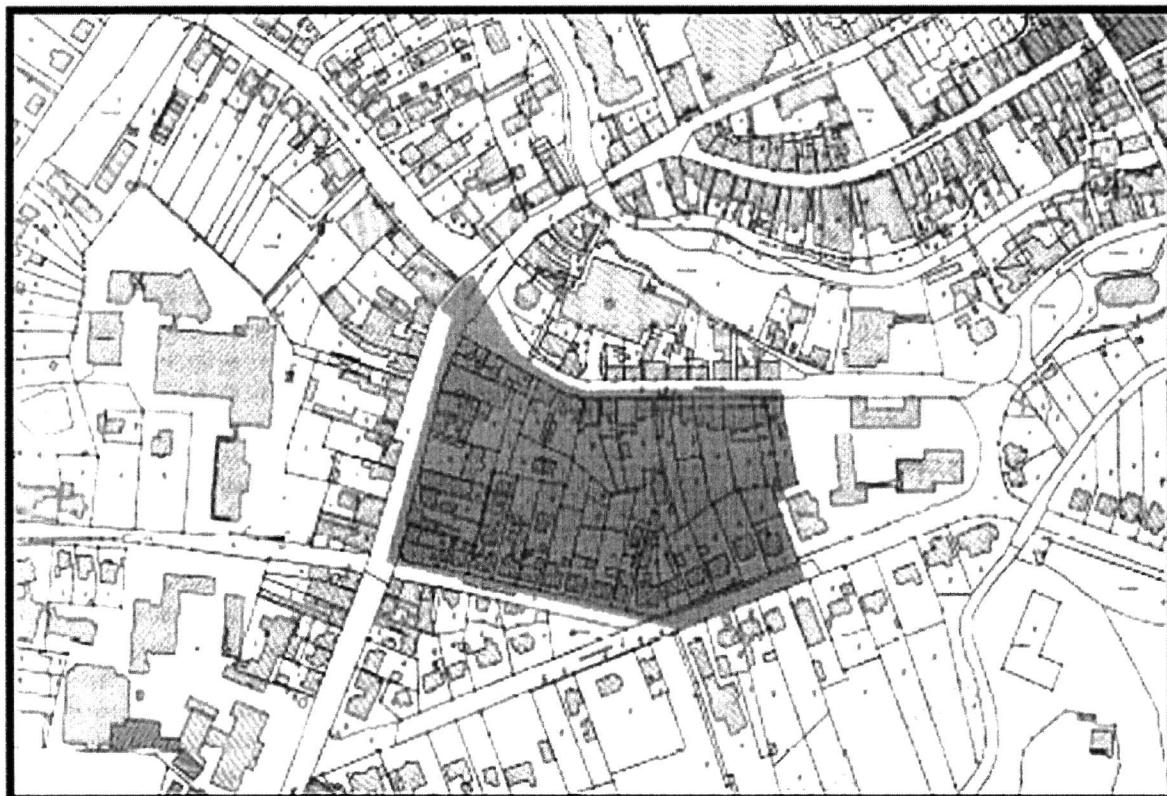


**STADT BAD OLDESLOE
BEBAUUNGSPLAN NR. 108**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Bad Oldesloe

Kleine Salinenstr. 3 – 11 (fortlaufend), Hamburger Str. 9 – 29 (ungerade Nummern) Königstr. 13 – 29 (fortlaufend), Salinenstr. 10 – 18 (gerade Nummern)



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 108

Kleine Salinenstr. 3 – 11 (fortlaufend), Hamburger Str. 9 – 29 (ungerade Nummern) Königstr. 13 – 29 (fortlaufend), Salinenstr. 10 – 18 (gerade Nummern)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich	3
1.3. Verfahrensablauf	3
1.4. Übergeordnete Planungen	4
1.5. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1. Städtebauliches Konzept	6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.3. Gestalterische Festsetzungen	9
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	9
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung	9
3.6. Ver- und Entsorgung	10
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	11
3.8. Artenschutz	11
3.9. Baumschutz	11
3.10. Immissionsschutz	12
3.11. Denkmalschutz	14
3.12. Altlasten	14
4. Umweltprüfung	14
5. Städtebauliche Daten	14
6. Kosten und Finanzierung	14
7. Realisierung der Maßnahme	15

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 und nachfolgenden Änderungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

BauNVO 1990

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PlanzV 90

Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.

LBO

Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

LNatSchG

Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Der Planbereich liegt in zentraler Lage der Innenstadt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das von den Straßen Kleine Salinenstraße, Hamburger Straße, Königstraße, Salinenstraße sowie der Stadtschule umgrenzte Gebiet. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 3,2 ha.

1.3. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 14.01.2008 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie diversen Bürgeranhörungen nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2008 bis 21.04.2008 und am 08.04.2008 stattgefunden. Da sich die planerischen Voraussetzungen

wesentlich verändert haben, wurde erneut eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom 01.04.2010 bis 30.04.2010 und am 15.04.2010 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Plans nach § 3 Abs.2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom 26.01.2011 in der Zeit vom 03.02.2011 bis 03.03.2011 stattgefunden. Wegen mehrfacher Planänderung erfolgt in der Zeit vom 09.06.2011 bis zum 22.06.2011 eine erneute öffentliche Auslegung. Es konnten nur zu den gekennzeichneten Planänderungen Stellungnahmen vorgebracht werden. Aufgrund einer nochmaligen Planänderung ist eine eingeschränkte Beteiligung der Planbetroffenen in der Zeit vom 19.09. bis zum 07.10.2011 durchgeführt worden

1.4. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahre 2006 stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen, an der Hamburger Straße gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine geringfügige Abweichung besteht bezüglich des Grundstückes Kleine Salinenstraße Nr. 10. Dieses im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Grundstück wird nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung dem Wohngebiet zugeschlagen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht als parzellenscharf betrachtet werden können, ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der Landschaftsplan weist keine Merkmale des Landschafts- oder Naturschutzes aus.

1.5. Bestand

Plangebiet
Bebauung

Die Grundstücke sind in unterschiedlichem Umfang bebaut. Die Gebäude weisen ein bis vier Vollgeschosse auf. An der Königstraße, Salinenstraße und Kleinen Salinenstraße herrscht überwiegend Wohnnutzung vor. An der Hamburger Straße handelt es sich um Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Erhaltungssatzung gemäß §172 BauGB der Stadt Bad Oldesloe. Einzelne Gebäude sind als erhaltenswert bzw. als Kulturdenkmal (gemäß §1 DSchG) eingestuft.

Topografie
Umgebung

Die Grundstücke sind eben, insgesamt hat das Planungsgebiet ein Höhengefälle von Osten nach Westen von 1 bis 1,5 Metern. Die Grundstücke sind teilweise durch Bewuchs schon verwildert, erhaltenswerter Baumbestand findet sich nur in wenigen Einzelbäumen, im Übrigen handelt es sich um Obstbäume und Fichten.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen überwiegend in privatem Eigentum. Die Flurstücke 52/3, 59/8 und 58/5 befinden sich in städtischem Eigentum.

Planungsrechtliche
Situation

Der Planbereich liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Teilbereiche sind mit sogenannten einfachen Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 3 BauGB überplant und werden für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 aufgehoben. Die dort getroffenen Festsetzungen zur Steuerung von Spielhallen und Gestaltung von Vorgärten werden in den B-Plan 108 übernommen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	<p>Das Plangebiet ist angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage untergenutzt. Sowohl hinsichtlich Art, als auch Maß der baulichen Nutzung werden die gegebenen Standortpotentiale nicht ausgeschöpft. Zudem wird die städtebauliche Qualität der Bebauung der exponierten Lage des Plangebiets nicht gerecht. Durch eine Neubebauung der Flächen sollen eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets erreicht und die bestehenden Nachverdichtungspotentiale primär für die Schaffung von Wohnraum ausgeschöpft werden</p> <p>Da bereits zahlreiche Anfragen und Vorbescheidsanträge mit unterschiedlichen Nutzungen abgelehnt werden mussten, andererseits auch die Stadt Oldesloe ein großes Interesse nach einer Weiterentwicklung des Innenbereiches hat, soll der Bereich nun einer Bauleitplanung zugeführt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.</p>
übergeordnete Leitziele	<p>Es bedarf für alle Bereiche der Stadtentwicklung Bad Oldesloes einer Konzentration auf vorhandene Potenziale und einer Anpassung der Stadtentwicklungs-Strategie mit der Zielrichtung: Qualifizierung statt Quantifizierung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p>
Stadt- und Siedlungsstruktur	<p>Die heutige Siedlungsstruktur Bad Oldesloes wird nicht den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtstruktur gerecht, die von Kompaktheit und kurzen Wegen gekennzeichnet ist. Die Stadtentwicklung der letzten Jahre war vor allem durch eine Außenentwicklung geprägt. Die Stadt verfügt über Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale, die zukünftig stärker in den Vordergrund der kommunalen Planung rücken und aktiv in Kooperation mit den Bürgern entwickelt werden müssen.</p> <p>Hier gilt es, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial zukünftig sinnvoll für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen und den Funktionsverlust durch städtebauliche Maßnahmen zu beheben. Hierfür ist ein Bewusstseinswandel mit dem Leitgedanken der Innenentwicklung und Nachverdichtung erforderlich.</p> <p>Potenziale dafür sind in Bad Oldesloe vorhanden und müssen konsequent genutzt werden. Die Analyse hat gezeigt, dass eine weitere ausufernde Siedlungsentwicklung nicht mehr den Anforderungen gerecht wird. Neben den erheblichen Eingriffen in die Bad Oldesloe umgebenden sensiblen Landschaftsräume würde das vorhandene Verkehrsnetz eine solche Siedlungsentwicklung mit einer weiterhin starken Ausrichtung auf den privaten Kfz- Verkehr nicht mehr verkraften. Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte sich auf eine Nachverdichtung und Innenentwicklung konzentrieren</p>
Planungsziele	<p>Im Sinne der Leitwerte „familienfreundliche Stadt der Generationen mit Tradition“ und „lebendige und mobile Stadt mit hoher Wirtschaftskraft“ soll die Attraktivität der Innenstadt durch eine Wohnbebauung in bevorzugter Lage gehoben werden. Ein wichtiger Grundsatz der im Baugesetzbuch § 1a (2) BauGB verankerten nachhaltigen Stadtentwicklung ist die sog. Bodenschutzklausel, die besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und dabei die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen sind, also der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorzug zu geben ist.</p>

Dies erfordert, die Lagevorteile einer vollständig vorhandenen Infrastruktur und Innenstadt Nähe für möglichst viele Bürger nutzbar zu machen. Eine verträgliche Bebauungsdichte ist zwingend erforderlich. Eine Bebauung nur mit Einfamilien- oder Reihenhäusern scheidet daher aus. Für diese Art der Bebauung stehen ausreichend Neubaugebiete an den Stadträndern zur Verfügung. Eine verdichtete Bauweise hat darüber hinaus den Vorteil, dass Tiefgaragen wirtschaftlich werden, die die oberirdische Versiegelung reduzieren. Auch der Einbau von Fahrstühlen wird bei einer verdichten Bauweise wirtschaftlich, wodurch der steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden kann.

Im zentralen Stadtbereich (Stadtkern sowie Ring um den Stadtkern) sind heute schon 28 % der Bewohner mindestens 65 Jahre alt. Hierzu trägt auch die Vielzahl an Pflege- und Altenwohneinrichtungen in den beiden Gebieten bei. Der Anteil an Personen im Alter ab 80 Jahre („Hochbetagte“) und damit der Bedarf an Betreuung und Unterstützung, Barrierefreiheit in Wohnung und Wohnumfeld sowie Pflege wird deutlich zunehmen.

Die Nähe zur Innenstadt und die Nutzung durch Senioren führen insgesamt zu einem reduzierten PKW-Bestand und zu weniger Individualverkehr.

Dies folgt auch den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK“, in dem eine zur Innenstadt hin zunehmende bauliche Verdichtung insbesondere für die Wohnnutzung angestrebt wird.

Zitat: „Die baulich-räumliche Entwicklung der Stadt ist in den letzten Jahrzehnten trotz Anstrengungen und teilweise positiver Beispiele sowie anderslautender Zielsetzungen in den übergeordneten Planungsebenen (Stadtentwicklungskonzept / Flächennutzungsplan) überwiegend durch eine Außenentwicklung und die Förderung des Kfz-Verkehrs geprägt. Die Siedlungsfläche Bad Oldesloes dehnt sich mit den beschriebenen negativen Folgen in die Landschaft aus. Vor den neuen aktuellen Herausforderungen muss in Zukunft die Siedlungsentwicklung den umgekehrten Weg gehen und durch ein Wachstum im Innenbereich geprägt sein, der mit einer Qualitätssteigerung aller Stadtfunktionen und -bereichen einhergeht. Hierfür ist ein Bewusstseinswandel mit dem Leitgedanken der Innenentwicklung und Nachverdichtung erforderlich.“

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Planungsziel ist eine nennenswerte Erhöhung des Maßes der Wohnnutzung, um die Vorteile einer bevorzugten Lage und der vollständig vorhandenen Infrastruktur und Innenstadt Nähe für möglichst viele Bürger nutzbar zu machen. Dieses Planungsziel wird durch den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur innerstädtischen Verdichtung dokumentiert, die dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung trägt.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Randbebauung entlang

der Hamburger Straße und der Königstraße, besteht die Möglichkeit, für die dahinter liegende Bebauung einen guten Lärmschutz zu schaffen. Ferner wird dadurch und durch die verdichtete Bauweise ein interessantes städtebauliches Ensemble von eigenem Gewicht geschaffen, welches mit der umgebenden älteren Blockrandbebauung in einer zeitgemäßen Formensprache harmonisiert.

Durch die im WR-Gebiet überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird das Maß der oberirdischen Versiegelung reduziert und zur Wohnumfeldverbesserung beigetragen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der Nutzung

Im westlichen zur Hamburger Straße gelegenen Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert. Dies entspricht der überwiegend vorhandenen Nutzung.

Die südlichen Plangebietsflächen (WA2, WA3, WA4, WA5) entlang der Salinen- und Kleinen Salinenstraße und das nördliche Plangebiet an der Königstraße (WA1) werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies soll neben der reinen Wohnnutzung auch Nutzungen für z.B. Freiberufler und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ermöglichen und damit die auch schon bestehenden Nutzungen sichern.

Im zentralen Plangebiet im Innenbereich wird die Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dadurch soll die reine Wohnnutzung gesichert und eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch andere Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nutzungsbeschränkungen

Ausschluss von Spielhallen in den Mischgebieten:

Die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Spielhallen sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig. Bereits einzelne Spielhallen erzeugen indirekt wirksame Nachbarschaftseffekte, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsgewerbe sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Spielhalle gar nicht erst in Erwägung.

Der Ausschluss von Spielhallen im Geltungsbereich wird vor dem Hintergrund getroffen, dass Spielhallen dazu geeignet sind, eine Entwicklung im Sinne des sogenannten Trading-Down-Effektes zu verschärfen und damit das Funktionsgefüge der gesamten Altstadt nachhaltig negativ zu beeinflussen.

Der Ausschluss entspricht den Leitlinien zur Standortsteuerung von Spielhallen in der Stadt Bad Oldesloe. Eine in den gesamtstädtischen Leitlinien vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in den Obergeschossen der Kerngebiete wird nicht übernommen, da auch in den Obergeschossen befindliche Spielhallen mit der beabsichtigten qualitativen Weiterentwicklung des innerstädtischen Geschäfts- und Wohnstandortes nicht vereinbar sind. Die Begründung in den Leitlinien zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen in den Obergeschossen stellt im Gegensatz zu der hier festgesetzten Nutzungsart auf Kerngebiete ab.

Maß der Nutzung

Zulässig ist entlang der umgebenden Straßen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß. Die Geschosszahl im Block-Innenbereich (WA2, WA3, WA4, WR) wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit ordnen sich die Neubauten deutlich den bestehenden bzw. zulässigen Straßenrandbebauungen unter. Zusätzlich wird hier eine Beschränkung der zulässigen Firsthöhe auf 11m über der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt, zudem ist eine Beschränkung der zulässigen Außenwandhöhe im Traufbereich festgesetzt (7m bzw. 9m). Damit soll verhindert werden, dass trotz II-geschossiger Ausweisung Gebäude entstehen, die die III-geschossigen Häuser am Blockrand überragen.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäude-, First- und Wandhöhen ist für die Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sowie für das Mischgebiet die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche. Bei nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen Bauflächen gilt die mittlere Geländehöhe, für das Wohngebiet WR gilt die Oberkante des nächstliegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Höhe von 13.40m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht dem gegenwärtigen Geländeniveau. Damit ist sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung im WR-Gebiet nicht wesentlich höher liegt als die vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich.

Die Baukörper in den rückwärtigen Gebieten WA2, WA3 und WA4 können als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Baukörper in den Plangebiet WR können als Mehrfamilienhäuser, allerdings mit einer Beschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl von 8 Wohneinheiten pro Haus genutzt werden, um Wohnanlagen ausschließlich mit Appartement-Wohnungen zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung im MI-Gebiet wird mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen nach BauNVO sind damit ausgeschöpft.

In den Wohngebieten wird lediglich eine Grundflächenzahl festgesetzt, die mit 0,4 ebenfalls die Obergrenzen nach BauNVO ausschöpft. Im WA2-Gebiet bleibt die GRZ mit 0,3 geringfügig darunter.

Insgesamt können im Blockinnenbereich im WR-Gebiet 72 Wohnungen, im WA2-, WA3- und WA4-Gebiet 13 Einzel- oder Doppelhäuser neu gebaut werden.

Bauweise

In den Gebieten MI und WA1 wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Dies entspricht den Planungszielen und der schon vorhandenen Bausubstanz.

Für die rückwärtige Bebauung im WA2-, WA3-, WA4-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WR-Gebiet wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Hier wird durch eine textliche Festsetzung die nach der BauNVO zulässige Länge eines Baukörpers von 50m auf maximal 16m begrenzt, um zu verhindern, dass bei entsprechendem Grunderwerb eine derartige Riegelbebauung entsteht.

Baulinien und Baugrenzen

Baugrenzen und Baulinien sind festgesetzt zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes. An der Hamburger Straße sowie an der Königstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten. Überschreitungen der Baulinien bzw. Baugrenze mit

untergeordneten Bauteilen wie Erker, Vordächer, Loggien oder Balkone bis zu 1,5 m können zugelassen werden (s. textliche Festsetzungen zu Nr. 2.1).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Salinenstraße sowie der Kleinen Salinenstraße und den vorderen Baugrenzen sowie deren Verlängerungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Das gilt im Bereich der Salinenstraße nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie für alle anderen Nebenanlagen (z.B. Carports und Garagen). Letztere haben einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Damit soll eine optische Beeinträchtigung der Vorgartenzone vermieden werden.

Die Gebäude sollen vom öffentlich erlebbaren Raum aus im Sinne eines weitgehend homogenen Ortsbildes nicht verstellt werden.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Anforderungen an das Vorhaben sind im Textteil B festgesetzt. Um für die zukünftige Bebauung im WR-Gebiet eine einheitliche Gestaltung ohne gestalterische Ausrutscher zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zu den Materialien der Außenwände und Dächer und deren Dachüberstand getroffen. So sollen beispielsweise die Außenwände der Staffelgeschosse gegenüber den Vollgeschossen um 25 cm zurückspringen und sowohl farblich als auch materialmäßig von den Vollgeschossen abgesetzt werden, um die Gebäudehöhe optisch zu reduzieren. Im Bereich der größten Annäherung zum baulichen Bestand ist das Staffelgeschoss aus nachbarschützenden Gründen um 1m zurückversetzt worden.

In allen Gebieten (außer MI-Gebiet) werden Festsetzungen zur Dachneigung getroffen, um Flachdächer zu vermeiden. Dies gilt auch für Dächer von Nebengebäuden, sofern sie nicht begrünt sind. Lediglich im MI-Gebiet sind Flachdächer zugelassen, die aber zu 65% mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen sind, soweit die Fläche nicht für Solarenergie genutzt wird.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorgesehen, eventuelle Bedarfe aus dem Gebiet heraus sind durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die Salinenstraße und Hamburger Straße unmittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Das Plangebiet selbst ist unmittelbar durch die umgebenden, in die Hamburger Straße mündenden Straßen erschlossen und darüber auch an das übergeordnete Netz angeschlossen.

Das im nördlichen Innenbereich liegende WR-Gebiet wird über eine Zufahrt in der Königstraße 21, die einen Wendepunkt als öffentliche Verkehrsfläche mündet, erschlossen. Von diesem aus sind die rückwärtigen Grundstücke und Gebäude sowie die Tiefgaragenzufahrten über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Diese Zufahrten können auch zum Be- und Entladen und für Rettungsfahrzeuge be-

nutzt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird vom Wendeplatz aus insofern erweitert, dass sie die Flurstücke 52/3 sowie 47/1 direkt erschließt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird auf privaten Grundstücksflächen erstellt und nach Fertigstellung durch den Investor an die Stadt übertragen.

Die rückwärtigen Grundstücke an der Salinenstraße bzw. Kleinen Salinenstraße in den Gebieten WA2, WA3 und WA4 werden ebenfalls über private Wegeflächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten in Form eines Pfeifenstiels erschlossen.

Ruhender Verkehr
Stellplätze
öffentliche Parkplätze

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des aus den Wohnnutzungen resultierenden ruhenden Verkehrs im rückwärtigen WR-Plangebiet möglichst in Tiefgaragen erfolgen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Landesbauordnung. Für die rückwärtigen Gebiete WA2, WA3 und WA4 an der Salinenstraße bzw. Kleinen Salinenstraße ist von oberirdischen Stellplätzen auszugehen, da es sich hier um Einzel- und Doppelhäuser handelt, die nur geringen Stellplatzbedarf aufweisen.

Die Wohnnutzung der Mehrfamilienhäuser im Innenbereich des Blockes soll insbesondere Senioren ansprechen. Erfahrungsgemäß liegt der Stellplatzbedarf unterhalb der von der LBO geforderten Anzahl. Daraus ergibt sich ein Überhang von Stellplätzen für die freie Vermietung bzw. von Abstellmöglichkeiten für Pkw.

Öffentlicher Personen-
verkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. In der Königstraße verläuft die Stadtbuslinie 1, in der Salinenstraße die Linie 2 und in der Hamburger Straße die Linien 2 und 3. Die Taktzeiten betragen eine Stunde. Die zentralen Bushaltestellen in der Innenstadt liegen in ca. 550 m, der Bahnhof in ca. 850 m Fußwegentfernung.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Gas und Wasser erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH im öffentlichen Bereich zu Lasten der Stadt Bad Oldesloe, im privaten Bereich (Wege mit GFL) zu Lasten des Investors. Eine Gasversorgung erfolgt nur dort, wo nicht mit Fernwärme erschlossen wird.

Fernwärmeversorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH im öffentlichen Bereich zu Lasten der Stadt Bad Oldesloe, im privaten Bereich (Wege mit GFL) zu Lasten des Investors.

Sofern zwischen dem Investor und der Vereinigten Stadtwerke GmbH ein Vertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen wird, erfolgt die Erschließung des Gebietes mit Fernwärme durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH zu Lasten der Stadt Bad Oldesloe. Von der Ecke Schultwiete / Königstraße kommend wird das Gebiet dann über eine geplante Fernwärmeleitung erschlossen, die neben dem Gebäude Königstraße Nr. 20 in das Baugebiet geführt werden

	soll. Eine Fernwärmeversorgung erfolgt nur dort, wo nicht mit Gas erschlossen wird.
Schmutzwasserentsorgung	Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschluss- und Sammelleitungen der öffentlichen Sielleitung zugeführt.
Niederschlagswasser	Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich an die Regensiele anzuschließen, ausnahmsweise ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig.
Abfallentsorgung	<p>Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt über die angrenzenden Straßen. Im östlichen WR-Gebiet kann über den Wendepplatz, der für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist (Durchmesser 22m) entsorgt werden. Hierfür wird im Plan ein Abfallsammelplatz festgesetzt.</p> <p>Im westlichen WR-Gebiet wird ein Fahrrecht für Müllfahrzeuge festgesetzt, welches eine Umfahrt für die Müllfahrzeuge ermöglichen soll, die über die Zufahrt zwischen den Häusern Nr. 16 und 17 erschlossen wird und über das Grundstück Nr. 21 wieder in die Königstraße einmündet. Nach Realisierung der Umfahrt muss der Wendepplatz zurückgebaut werden, da er nicht mehr für die Müllfahrzeuge gebraucht wird. Zur Verhinderung von ungewolltem PKW-Verkehr wird im Bereich der Kurve eine sogenannte LKW-Schleuse gesetzt.</p>
Telefonanschluss	Im Planbereich befinden sich Kommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit dem der Telekom so früh wie möglich abgestimmt.
Feuerwehrbelange	Die private Wegefläche im Plangebiet ist für Rettungsfahrzeuge ohne Einschränkungen befahrbar.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	Gemäß den Grundsätzen des beschleunigten Verfahrens entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird das Plangebiet entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan in den Baugenehmigungsplänen angemessen begrünt.
------------------------	--

3.8. Artenschutz

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es ist eine Artenschutzprüfung vorgenommen worden, wonach keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

3.9. Baumschutz

Soweit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhaltenswerte Bäume festgestellt wurden und diese die bauliche Entwicklung nicht behindern, sind sie als zu erhaltend festgesetzt worden.

3.10. Immissionsschutz

Umweltauswirkungen der Planung

Lärm aus Verkehr

Aufgrund des Verhältnisses der Größe des Areals zu der überwiegend bestandsorientierten Nutzung ist nur von einer geringen Zunahme der Lärmbelastung innerhalb des Gebietes auszugehen. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der rückwärtigen Bebauung in einer Tiefgarage wird die Lärmbelastung im Innenbereich zusätzlich abgemildert.

Die Lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich der durch den B-Plan verursachten Verkehrslärmänderungen hat ergeben, dass die Lärmpegeländerungen entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßen alle unter 1dB(A) liegen. Die Erheblichkeitsschwelle von 3dB(A) wird somit nicht überschritten. Die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht überschritten. Somit ergeben sich aus den Neuplanungen keine planungsrechtlichen Konsequenzen.

Lärm aus Schulbetrieb

Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass es zu Beeinträchtigungen und damit ggf. zu Konflikten mit der zukünftigen Nachbarschaft kommen kann, insbesondere durch Emissionen von der Schulhoffläche zwischen Plangebiet und Altbau der Schule. Dort kann es zu Pausenzeiten zu einer Geräuschemission kommen, die für ein WR-Gebiet unverträglich ist mit einem Schallpegel an Außenfassaden von >55dB(A). Üblicherweise werden Geräuschemissionen von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen als „sozialadäquat“ eingestuft und müssen von der Nachbarschaft hingenommen werden. Dennoch soll das Konfliktpotential minimiert werden.

Daher wurde im östlichen WR-Gebiet zum Schulgelände hin eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt mit folgender textlichen Festsetzung:

„In der im östlichen WR-Gebiet gegenüber der Schule festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist auf eine Anordnung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, dazu gehören Wohn- und Kinderzimmer sowie Ein-Zimmer-Wohnungen, nicht aber Bäder, Flure und Treppenhäuser, zu verzichten. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes zu schaffen. Es sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, zu beachten: östliche Baugrenze LPB IV, nördliche und südliche Baugrenze LPB III.“

„Auf den Flurstücken 42/5 und 184/43 sind im WR-Gebiet Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) an der östlichen Fassade ausgeschlossen. Außenwohnbereiche an der nördlichen und südlichen Baugrenze sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Verglasung, Wintergarten) vor Lärmimmissionen zu schützen.“

Die Einhaltung der Lärmwerte sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Lärm aus MI-Gebiet

Im westlichen WR-Gebiet kann es zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen aus Nutzungen des MI-Gebiets kommen, da die Immissionsrichtwerte tags/nachts im MI-Gebiet um 10dB(A) höher liegen können als im WR-Gebiet. Hier ist insbesondere die Kinonutzung zu nennen. Das vorliegende Lärmgutachten hat ergeben, dass

die vom Kinoparkplatz ausgehenden Lärmimmissionen in den angrenzenden Baufeldern im WR-, WA1- und WA4-Gebiet sowohl die Richtwerte der TA Lärm als auch die zulässigen Richtwerte für Maximalpegel für den Nachtzeitraum überschreiten. Eine Änderung des angrenzenden WR-Gebiets in ein WA-Gebiet, welche nicht erwünscht ist, um den Gebietscharakter einer reinen Wohnnutzung im Blockinnenbereich zu sichern und gewerbliche Nutzungen auszuschließen, würde den Nutzungskonflikt nicht lösen, da durch den Kinoparkplatz auch die Richtwerte für ein WA-Gebiet überschritten werden. Daher werden die folgenden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um eine Nutzungsverträglichkeit herzustellen.

„An den im westlichen MI-, WR-, WA1 und WA4-Gebiet gekennzeichneten Fassaden ist auf eine Anordnung von Fenstern in Schlafräumen zu verzichten. Soweit dies nicht möglich ist, ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglasten Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Die notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind von der Entfernung der betroffenen Außenwände vom Kinoparkplatz abhängig. Die Schallimmissionspegel sind aus der Gebäudelärmkarte der Lärmtechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

An den benachbarten Außenwänden mit einer Schallimmission von über 51 dB(A) ist auf eine Anordnung Schlafräumen mit Fenstern zu verzichten. Dies betrifft die unmittelbar südlich an den Kinoparkplatz angrenzenden Außenwände sowie die unmittelbar an der Zufahrt zum Parkplatz liegenden Außenwände von Wohnnutzungen.

An den benachbarten Außenwänden mit einer Schallimmission von über 48 bis 51 dB(A) ist eine Lärmdämpfung von max. 21 dB(A) erforderlich. Diese kann durch verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) erreicht werden. Das Fenster sowohl des Vorbaus als auch des betroffenen Schlafraumes muss eine Öffnungsspaltbegrenzung von 4cm aufweisen. Dies betrifft z.B. die westliche Baugrenze des östlich an den Parkplatz angrenzenden Baufeldes im WR-Gebiet.

An den benachbarten Außenwänden mit einer Schallimmission von 36 bis 47dB(A) dB(A) ist eine Lärmdämpfung von 17 dB(A) erforderlich. Diese kann z.B. durch sog. „lärmoptimierte Fenster“ erreicht werden. Diese Fenster haben eine Öffnungsspaltbegrenzung von 4cm und eine Leibung mit schalldämpfender Oberfläche. Dies betrifft die übrigen betroffenen Baufelder.

Der Nachweis über die Wirksamkeit des baulichen Schallschutzes ist im Einzelfall im Bauantragsverfahren zu führen.

Schadstoffe und Stäube

Verkehr: Angesichts der begrenzten Größen der WA- und MI- Gebiete ist nur von einer geringen Zunahme der Schadstoffbelastung durch Individualverkehr auszugehen. Durch die festgeschriebene Nutzung ist nicht mit emittierendem Lkw-Verkehr im Plangebiet zu rechnen.

3.11. Denkmalschutz

Eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des seit 1986 unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Königstr. 21 wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 04.03.2008 an die damalige Eigentümerin in Aussicht gestellt. Die Denkmalschutzbehörden behalten sich vor, diese in Aussicht gestellte Genehmigung mit Hinweisen und Auflagen zu versehen. Erst nach einem erfolgten Abbruch des Gebäudes wird dieses aus dem Denkmalsbuch gelöscht.

3.12. Altlasten

Die Durchführung der Plausibilitätsprüfung hat konkrete Anhaltspunkte ergeben, die auf zwei Bodenbelastungen hinweisen. Dies betrifft die Grundstücke Königstraße 21 sowie Salinenstraße 10 und 10a-c.

Die Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen Königstraße 21 sowie Salinenstraße 10 und 10a-c haben lt. Stellungnahme der uBB ergeben, dass eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne der BBodSchV nicht erkennbar ist. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen in den Mischproben stellen keine Altlast im Sinne des BBodSchG dar. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden Pflanze sind auf der Grundlage der heutigen Nutzung keine Gefährdungen gegeben. Ein Altlastenverdacht ist für diese Fläche nicht mehr begründbar.

Hinweise der uBB:

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung ist bei Tiefbaumaßnahmen mit Bodenaustausch eine Verwertung der ausgebauten Böden zu überprüfen. Dies sollte durch einen Sachverständigen begleitet und beurteilt werden. Die jeweils zuständigen Behörden (uAB und uBB) sind von dieser Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Im Bereich der Grünflächen (Anmerkung: gemeint sind die unversiegelten Flächen) wird ein Bodenauftrag mit unbelastetem Boden in ausreichender Schichtmächtigkeit empfohlen. Ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch im Rahmen der Umnutzung ist dann nicht mehr gegeben.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	3,2 ha
Bebaubare Grundfläche	ca. 14.000 m ²

6. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planung wird keine erkennbaren finanziellen Auswirkungen haben. Es ist beabsichtigt, die Erschließung für das Vorhabengebiet über einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB auf einen Dritten zu übertragen.

7. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung
Sozialplan

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen und kein Sozialplan erforderlich. Die Herstellung der Erschließung und der Grünanlagen trägt der jeweilige Investor.

Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 " Kleine Salinenstr. 3 – 11 (fortlaufend), Hamburger Str. 9 – 29 (ungerade Nummern) Königstr. 13 – 29 (fortlaufend), Salinenstr. 10 – 18 (gerade Nummern) " wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bad Oldesloe vom 21.12.2011 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 22. Dezember 2011

STADT BAD OLDESLOE
Der Bürgermeister


von Bary

