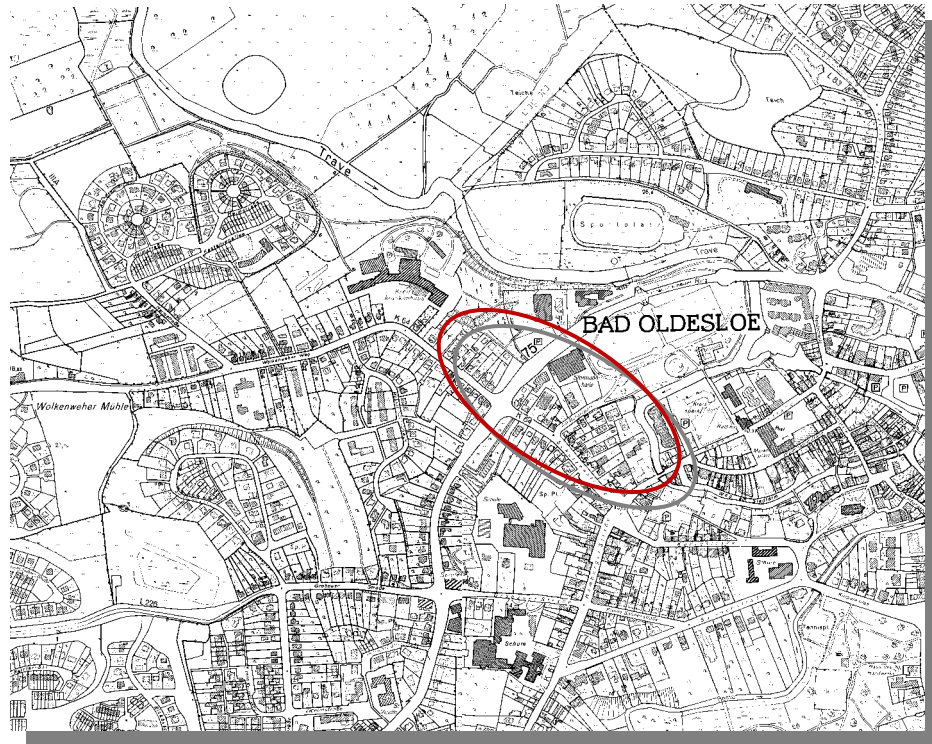


STADT BAD OLDESLOE

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 a

FÜR DAS GEBIET HAMBURGER STRASSE 2 - 6 (GERADE NUMMERN),
SCHÜTZENSTRASSE 1 - 45 (UNGERADE NUMMERN) UND
AM BÜRGERPARK 1 - 5 (LAUFENDE NUMMERN) UND NR. 7



Begründung

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Oldesloe:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wiebke Miller-Voß
Dipl.-Ing. Martin Stepany

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1.	Lage des Geltungsbereiches	3
1.2.	Städtebauliche Situation und vorhandene Nutzungen	3
2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	4
2.1.	Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
2.2.	Bestehende baurechtliche Regelungen	5
2.3.	Bestehende rechtliche Regelungen nach Landesnaturschutzgesetz	6
2.4.	Planungserfordernis	6
3	Planerische Konzeption	6
3.1.	Funktionale Zielsetzungen	6
3.2.	Städtebaulich räumliche Zielstellungen	7
3.3.	Grünplanerische Zielstellungen	8
4	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung	12
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	15
5	Grünordnung	17
6	Verkehr, Erschließung	17
7	Gestalterische Festsetzungen	19
8	Immissionsschutz	20
8.1.	Verkehrslärm	20
8.2.	Gewerbelärm	22
9	Belastungen des Bodens und Grundwassers	23
10	Ver- und Entsorgung	25
11	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
12	Nachrichtliche Übernahmen	25
13	Hinweise, Regelungen für die Stadterhaltung	27

Anlagen

- Erhaltungsziele für das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte FFH-Gebiet DE-2127-391 „Travetal“

1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nordwestlichen Rand der historischen Altstadt von Bad Oldesloe.

Im Osten wird er durch den Stadtarm der Trave, den Bürgerpark (Exer) und die öffentliche Grünfläche am Hallenbad begrenzt, im Süden und Westen durch die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 23 k (Hamburger Straße) und 23 n (Schützenstraße). Im Norden geht er über den Konrad-Adenauer-Ring hinaus und reicht bis fast an die Asklepios Klinik Bad Oldesloe (Schützenstraße 45).

1.2. Städtebauliche Situation und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Der südliche, an der Hamburger Straße und südlichen Schützenstraße gelegene Teil ist durch die zentrale Lage am Eingang zum Altstadtkern geprägt. Er gehört noch zum unmittelbaren Innenstadtbereich Bad Oldesloes und weist eine hohe bauliche Dichte auf.

Zur Trave orientiert sich eine drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung (ca. 75 WE) mit zurzeit leerstehenden Verkaufsflächen im Erdgeschoss der vorderen Gebäude. Die rückwärtige dreigeschossige Bebauung reicht bis auf wenige Meter an den Travearm heran.

In der zweigeschossigen Eckbebauung zur Schützenstraße befindet sich ein Gastronomiebetrieb. In den Obergeschossen wird gewohnt, im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Schulungseinrichtung der Diakonie sowie eine Tischlerei.

Die Schützenstraße ist zwischen der Hamburger Straße und dem Konrad-Adenauer-Ring durch ihre um 1900 entstandene straßenbegleitende historische Villenstruktur gekennzeichnet. Viele der meist zweigeschossigen Gebäude wurden im städtebaulichen Rahmenplan und von der unteren Denkmalschutzbehörde als erhaltenswert eingestuft. Die Gebäude werden zum Teil ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, häufig befinden sich in den Erdgeschossen wohnverträgliche Nutzungen wie Praxen, Dienstleistungsbetriebe oder Büroräume.

In den rückwärtigen Teilen der Flurstücke hat im südlichen Teil der Schützenstraße bereits eine starke Verdichtung mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen sowie im Bereich südlich des Konrad-Adenauer-Rings, auf dem Standort einer ehemaligen Großvideothek (vorher Meierei), eine Nachverdichtung mit Wohnen und Praxen und Dienstleistungsbetrieben aus dem Gesundheitssektor eingesetzt. Auch in diesen rückwärtigen Bereichen ist das Wohnen ab dem 1. OG typisch.

Auf den dazwischen liegenden Flurstücken gibt es bisher nur eine stellenweise Nachverdichtung in Form von Wohnungsbauten. Zur Trave hin wurde dort in den 1990er Jahren ein Blockheizkraftwerk (Stadtwerke) errichtet.

Die Straße Am Bürgerpark ist durch ihre historische Bebauung geprägt. Nördlich der Straße, am Übergang zum Bürgerpark und der Stormarnhalle liegt die Jugendfreizeitanlage der Stadt Bad Oldesloe. Am östlichen Ende der Straße befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude die Johannes-Loge und zum Travearm hin ein öffentlicher Kinderspielfeld.

Die Stormarnhalle wird als Mehrzweckhalle überwiegend für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Ihre Erschließung und der Zugang erfolgen vom östlich des Plangebietes liegenden Bürgerpark.

Der Konrad-Adenauer-Ring (B 75) stellt eine überregionale Verkehrsverbindung dar und weist eine starke Verkehrsbelastung auf.

Der nördlich des Konrad-Adenauer-Ringes liegende Teil der Schützenstraße ist durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Die rückwärtigen Flurstücksteile wurden nachträglich abgetrennt und mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung nachverdichtet, die über Stichwege von der Schützenstraße erschlossen wird.

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

2.1. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Baurechtliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Größe der in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 a festgesetzten zulässigen Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bleibt unter der in § 13a Abs. 1, Ziffer 1 und 2 aufgeführten 20.000 qm Schwelle. Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, die Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach

§ 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe sind bei dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat am 22.05.1989 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 a beschlossen. Wegen des starken Zeitverzugs wurde dieser Beschluss am 02.07.2007 durch den Wirtschafts- und Planungsausschuss bestätigt.

Obwohl im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, wurde im Frühjahr 2009 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung fand vom 21.01. – 22.02.2010 und – da der Entwurf nach der ÖA geändert wurde – die erneute (eingeschränkte) Beteiligung vom 20.05. – 14.06.2010 statt. Der Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2010 beschlossen und die Begründung gebilligt.

2.2. Bestehende baurechtliche Regelungen

Vorbereitende Bauleitplanung

Der im Juni 2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet im Bereich der privaten Bauflächen Wohnbauflächen aus und berücksichtigt die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Anlagen entsprechend ihres Bestandes. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und besonderen Wohngebiete sowie die Flächen für Gemeinbedarf und Versorgungsanlagen entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Festsetzung der Mischgebietsfläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Stadt Bad Oldesloe wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung anpassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da die Fläche nur sehr klein ist und das festgesetzte Mischgebiet die im Flächennutzungsplan nordöstlich des Plangebiets dargestellte gemischte Baufläche nachvollziehbar fortsetzt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 a der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahr 1971.

1992 wurde zur Anpassung an die Ziele der Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung (Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung und Erweiterung 1988)

sowie als baurechtliche Grundlage zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes begonnen und bis zum Entwurf (Stand nach § 33 BauGB) geführt. Der damalige Geltungsbereich reichte im Norden nur bis zum Konrad-Adenauer-Ring und bezog den Travearm mit ein. In den anderen Abgrenzungen entsprach er weitgehend der jetzt aktuell vorgelegten Planänderung.

Besonderes Städtebaurecht

Im überwiegenden und in der Planzeichnung gekennzeichneten Teil des Planungsgebietes gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe vom 18. Januar 1990.

2.3. Bestehende rechtliche Regelungen nach Landesnaturschutzgesetz

Schutzstreifen an Gewässern

Der Travearm östlich des Plangeltungsbereiches ist ein Gewässer erster Ordnung. Der gemäß § 26 Landesnaturschutzgesetz festgesetzte seitliche Schutzstreifen ragt in den Plangeltungsbereich hinein.

FFH-Gebiet

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391).

2.4. Planungserfordernis

Das in den 90er Jahren begonnene Änderungsverfahren soll der im Plangebiet aktuell vorhandenen städtebaulichen Situation angepasst und zum Satzungsbeschluss geführt werden.

Die bereits umgesetzte innerstädtische Nachverdichtung ist in der Satzung dabei zu berücksichtigen und der Rahmen für eine weitere, verträgliche Verdichtung durch geeignete Festsetzungen zu definieren.

Auf Grund der großflächigen Geschäftsflächenleerstände, der zentralen Lage des Plangebietes am Eingang zum Altstadtkern und entsprechender Nachfragen sind Regelungen zur Ansiedlung von Spielhallen erforderlich.

3 Planerische Konzeption

Wesentliche Grundlage für die planerische Konzeption der Bebauungsplanänderung ist der Städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahre 1988.

3.1. Funktionale Zielsetzungen

Im städtebaulichen Rahmenplan wurde auf die Gefahr einer Verdrängung der Wohnnutzung und entsprechenden Regelungsbedarf hingewiesen.

Nach aktueller Einschätzung ist zurzeit eine Konzentration der innenstadttypischen Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Dienstleistungen) auf den Altstadtkern zu beobachten und in den angrenzenden Bereichen eine Ausweitung der

Wohnnutzung festzustellen, so dass lediglich im Bereich des südlichen Plangebietes mit der Gefahr einer Verdrängung der Wohnnutzung zu rechnen ist.

Zur langfristigen Sicherung der Qualität der innerstädtischen Wohnquartiere im gesamten Geltungsbereich sind Regelungen für eine verträgliche Nutzungsmischung und eine angemessene bauliche Ausnutzung erforderlich.

Den ausgewählten Festsetzungen liegen folgende funktionale Zielsetzungen zu Grunde:

- Zulässigkeit von die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen soweit mit den besonderen Wohnqualitäten und der Erschließungssituation der einzelnen Lagen vereinbar
- Sicherung des Charakters eines Wohnquartiers (Wohnen als überwiegende Nutzung, Begrenzung auf nicht störende Gewerbebetriebe) im mittleren und nördlichen Abschnitt der Schützenstraße, der Straße Am Bürgerpark und in den zum Travearm ausgerichteten Wohnbauflächen
- Stärkere Durchmischung des Wohnens mit anderen Nutzungen im südlichen Teil des Geltungsbereiches, in der Eingangssituation zur Altstadt (südliche Schützenstraße, Hamburger Straße), aber auch dort qualitative Weiterentwicklung der innerstädtischen Wohnlage
- In Übereinstimmung mit den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung (höhere Verdichtung wertvoller innerstädtischer Bauflächen) sollen weitere zusätzliche überbaubare Flächen in der 2. Reihe, unter Berücksichtigung vorhandener Grünraumqualitäten geschaffen werden
- Bebauung der bisher unbebauten Fläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings (Flurstücke 9/3 und 9/5), die auch dem baulichen Lärmschutz für die nördlich anschließenden Wohnbauflächen dient

3.2. Städtebaulich räumliche Zielstellungen

Der Geltungsbereich ist durch seine zentrale stadträumliche Lage am Eingang zum Altstadtkern und seine in vielen Bereichen stadtbildprägende Bebauung gekennzeichnet. In der städtebaulichen Rahmenplanung wurde die Gefahr einer „modischen“ Veränderung des historischen Gebäudebestandes gesehen und entsprechender Regelungsbedarf angezeigt. Die entlang der Hamburger Straße vorhandene, teilweise sechsgeschossige Bebauung wurde im Rahmenplan als unmaßstäblich und stadtbildstörend beurteilt.

Den ausgewählten Festsetzungen liegen folgende stadtegestalterische Zielsetzungen zu Grunde:

- Definition und Festlegung eines den unterschiedlichen

Standorten im Geltungsbereich angemessenen baulichen Maßstabes (Geschossigkeit, maximale Trauf- und Firsthöhen)

- Stadträumliche Aufwertung der Eingangssituation in die Altstadt durch Ausbildung einer platzartigen Aufweitung an der Einmündung der Schützenstraße auf die Hamburger Straße, in Anlehnung an die historische Situation
- Erhalt der stadtbildprägenden Bauflucht der Straßenrandbebauung der Schützenstraße
- Erhalt der „offenen“ Blockrandbebauung mit ihren charakteristischen Fassadenlängen und Gebäudeabständen an der Schützenstraße und der Straße Am Bürgerpark
- Sicherung der als erhaltenswert eingeschätzten Bausubstanz in ihrem aktuellen Bestand
- Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes des Quartiers durch detaillierte gestalterische Festsetzungen
- Schaffung einer neuen Baukante nördlich des Konrad-Adenauer-Rings

3.3. Grünplanerische Zielstellungen

Im städtebaulichen Rahmenplan wird das Ziel formuliert, die Flussläufe im Stadtgebiet stärker freizuhalten. Auch aus naturräumlicher Sicht ist es wünschenswert, dass die Bebauung Abstand zum Travearm hält.

Die vorhandenen Bäume sind Bestandteil des charakteristischen Stadtbildes und tragen wesentlich zur Wohnqualität in dem Quartier bei. Der um und auf dem Blockheizkraftwerk vorhandene Bewuchs trägt dazu bei, das Blockheizkraftwerk an seinem Standort in die umgebende Baustruktur und den Randbereich des Travearms zu integrieren. Die vorhandenen privaten Gartenflächen entlang des Travearms ergänzen den schmalen Streifen öffentlichen Grüns.

Die im Vorentwurf als Alternative betrachtete Festsetzung der unbebauten Fläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings als öffentliche Grünfläche wird nicht weiterverfolgt, da ein größerer grünräumlicher Zusammenhang mit der nördlich, zum Hallenbad, gelegenen Grünfläche nach der dort geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte nicht mehr in dem Maße gegeben ist und eine Bebauung nördlich des Konrad-Adenauer-Rings dazu beiträgt, die dahinter liegende Wohnbebauung vor den Lärmimmissionen der Straße abzuschirmen.

Den ausgewählten Festsetzungen liegen folgende grünplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet zu Grunde.

- Verbesserung der naturräumlichen Situation am Travearm

- Erhalt der stadtbildprägenden Einzelbaumstandorte
- Erhalt der Eingrünung des Blockheizkraftwerkes durch vorhandene Anpflanzungen.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die privaten Bauflächen werden entsprechend der funktionalen Zielstellung als besondere Wohngebiete (WB), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Besondere Wohngebiete

Der Bereich nördlich der Hamburger Straße und an der südlichen Schützenstraße weist mit dem hohen Anteil ausgeübter Wohnnutzung und den sonstigen vorhandenen Nutzungen (u.a. eine Tischlerei, eine Bildungseinrichtung, eine Firma für Klimatechnik, Gastronomie, Freie Berufe und Einzelhandelsflächen) eine besondere Eigenart auf, die sich nicht in die Nutzungscharakteristik eines WA oder MI fügt.

Um die besondere Eigenart zu erhalten und das Wohnen in diesem zur Innenstadt Bad Oldesloes gehörenden Bereich zu sichern und weiter zu entwickeln, wird nördlich der Hamburger Straße und östlich der südlichen Schützenstraße ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einem Mindestanteil an Wohnungen von 50% der Geschossfläche ausgewiesen.

Ausschluss von Tankstellen

Die nach § 4a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, da es Ziel ist, diesen im Stadtgebiet zentralen Bereich stadträumlich aufzuwerten und den Straßenraum weiter baulich zu fassen. Dieses ist mit dem Bau einer Tankstelle nicht vereinbar.

Ausschluss von Spielhallen

Die ebenfalls nach § 4a ausnahmsweise zulässigen Spielhallen (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind ebenfalls 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 insbesondere vor dem Hintergrund getroffen, dass in dem

Gebiet bereits ein Funktionsverlust (Verkaufsflächenleerstände) zu beobachten ist und Spielhallen dazu geeignet sind, diese Entwicklung im Sinne von Trading-Down-Effekten weiter zu verschärfen und damit die für das Funktionsgefüge der gesamten Altstadt wichtige Eingangssituation 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 wird, nach der im Bebauungsplan möglichen differenzierteren Betrachtung, nicht übernommen, da auch in den Obergeschossen befindliche Spielhallen mit der beabsichtigten qualitativen Weiterentwicklung des innerstädtischen 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.

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Ausschluss von Tankstellen

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig, da sich Tankstellen in die überwiegend historische Baustruktur nicht einfügen würden und die besondere Qualität dieser innerstädtischen Wohnlagen durch beeinträchtigen würden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig, da es kommunales Ziel ist, den zentral gelegenen Geltungsbereich zur Reduzierung der erforderlichen Außenentwicklung für die Innenentwicklung zu nutzen.

Darüber hinaus wird in ein Allgemeines Wohngebiet 1 und Allgemeines Wohngebiet 2 unterschieden

Allgemeines Wohngebiet 1

Im mittleren Abschnitt der Schützenstraße sowie entlang der Straße Am Bürgerpark und in den rückwärtigen Wohnbauflächen zum Travearm wird ein allgemeines Wohngebiet 1 festgesetzt. Dieses entspricht entlang den Straßen dem vorhandenen Bestand. In den rückwärtigen Bereichen zum Travearm ermöglicht es die Entwicklung einer dem

Innenstadtstandort angemessen Nutzungsmischung.
Entsprechend der im mittleren Abschnitt der Schützenstraße häufiger vorzufindenden gewerblichen Nutzungen sind hier, abweichend von § 4 BauNVO und entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 2

Die Bauflächen entlang der nördlichen Schützenstraße werden als Allgemeines Wohngebiet 2 festgesetzt.
Die Festsetzung auch der rückwärtigen, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet 2 berücksichtigt die östlich an das Plangebiet angrenzende Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan und die geplante bauliche Nutzung (Kindertagesstätte) dieses bisher unbebauten Bereichs.
Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets stellt eine sinnvolle Nutzungsabstufung zu der benachbarten gemischten Baufläche und zu dem im Bebauungsplan selbst am Konrad-Adenauer-Ring festgesetzten Mischgebiet dar.

Entsprechend der im allgemeinen Wohngebiet 2 dominanten Wohnnutzung sind hier, wie in § 4 BauNVO aufgeführt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Mischgebiete

Die besonders stark vom Verkehrslärm betroffene Fläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings ist aufgrund ihrer Lage und Orientierung (Südost-Seite zum Konrad-Adenauer-Ring) für das Wohnen nur eingeschränkt und mehr für eine gewerbliche, Öffentlichkeits-orientierte Nutzung geeignet. Die Fläche wird daher als Mischgebiet festgesetzt.

Auf Grund der funktionalen Einordnung in das durch allgemeine Wohngebiete geprägte Umfeld, handelt es sich um ein Mischgebiet, das nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Da die Zufahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße zu dieser Fläche bereits im Kreuzungsbereich (Fußgängerüberwege, Verkehrsinseln) Konrad-Adenauer-Allee/Schützenstraße liegt und eine Zufahrt vom Konrad-Adenauer-Ring (B75) nicht möglich ist, hat die Zufahrt zu der Mischgebietsfläche von der Nordost-Seite zu erfolgen. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 103 der Stadt Bad Oldesloe. Über die endgültige Führung der Erschließung wird im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehenen Errichtung einer Kindertagesstätte entschieden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben

Die nach Baunutzungsverordnung im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, um an diesem durch seine Öffentlichkeitswirkung und seine Nähe zur Wohnbebauung bestimmten Standort Einfluss auf die ansonsten unbegrenzte Bandbreite sonstiger Gewerbebetriebe zu haben.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Die nach § 5 Abs. 3, Ziffer 6 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt im Bereich der Straßenrandbebauung, die durch ihre bauliche Geschlossenheit geprägt werden soll.

Ausschluss von Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3, Ziffer 7 allgemein zulässigen Tankstellen sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Es ist Ziel, den im Stadtgebiet zentralen Bereich stadträumlich weiter aufzuwerten und den noch nicht vollständig gefassten Straßenraum weiter baulich zu fassen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO in nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen eines Mischgebietes als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

Der Ausschluss erfolgt wegen der Kleinteiligkeit des Mischgebietes, das durch den Schutzanspruch der benachbarten Wohngebiete mit geprägt wird.

Sonstige Gebiete / Nutzungen

Die Festsetzungen der Flächen für Gemeinbedarf und für Versorgungsanlagen sowie die der öffentlichen Grünfläche entsprechen dem Bestand. Das auf dem Grundstück der Jugendfreizeitstätte festgesetzte und über den Bestand hinausgehende Baufeld berücksichtigt mögliche zukünftig erforderliche Erweiterungen der Einrichtung.

4.2. GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Das Maß der Überbauung der Grundstücke im Geltungsbereich ist sehr unterschiedlich. Die Änderung des Bebauungsplanes setzt auf den Flurstücken vergleichbarer Lagen, im Sinne des städtebaulichen Konzeptes (Verdichtung) und eines nachvollziehbaren Maßstabes, ein einheit-

liches Maß der baulichen Nutzung fest, das die vorhandene Überbauung der Grundstücke berücksichtigt. Auf bisher nicht oder nur gering bebauten Grundstücken entstehen dadurch Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung.

Auf dem Grundstück Schützenstraße 7a bleibt die festgesetzte GRZ deutlich hinter dem Bestand zurück. Durch die Zulässigkeit eines, gegenüber dem Bestand, zusätzlichen Vollgeschosses liegt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung insgesamt jedoch über dem der vorhandenen Bebauung.

Im Bereich der Bebauung entlang der Hamburger Straße wird, mit dem Ziel dieses Gebiet stadträumlich neu zu ordnen, eine deutlich über dem Bestand liegende GRZ festgesetzt.

Für das Mischgebiet nördlich des Konrad-Adenauer-Rings wird eine dem Gebietstyp angemessene GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

§ 19 BauNVO Abs. 4 findet Anwendung. Um in dem innerstädtischen Quartier eine angemessene Verdichtung der Wohnnutzung zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die zulässige Grundfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden kann.

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Bestand wird in dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Für die vorhandene eingeschossige, erhaltenswerte Gebäudesubstanz wird mit dem Ziel der Erhaltung maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzung maximal eines Vollgeschosses in der rückwärtigen Bebauung der nördlichen Schützenstraße entspricht dem Bestand und stellt einen geeigneten Übergang zum angrenzenden Grünraum dar.

Für das Gebäude Hamburger Straße 2 wird abweichend vom sechsgeschossigen Bestand sowie entsprechend der kommunalen Zielsetzung der langfristigen Umsetzung eines dem Standort angemessenen baulichen Maßstabes eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Dieses entspricht den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 a.

Im Bereich der Grundstücke Hamburger Straße 6 und Schützenstraße 1 wird zur Ausbildung einer räumlich gefassten Platzsituation am Eingang zur Innenstadt, abweichend von dem ein- bis zweigeschossigem Bestand, eine zwingende dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Im Blockinnenbereich erfolgt, mit dem Ziel einer verträglichen Dichte, die, vom teilweise zweigeschossigen Bestand abweichende, Festsetzung einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss. Entsprechend der unter Punkt 3.2 formulierten städtebaulich räumlichen Zielstellungen wird der bauliche Schwerpunkt in diesem für das Stadtgefüge bedeutsamen Bereich auf den Blockrand gesetzt.

Höhenentwicklung

Das historisch gewachsene Umfeld erfordert zur Einfügung neuer baulicher Ergänzungen die Festsetzung einer angemessenen Höhenentwicklung. Ergänzend zu der Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse werden daher maximale Wand- und Firsthöhen für die einzelnen festgesetzten Geschossigkeiten festgelegt. Die Festlegung der Höhen erfolgt auf Grundlage heute üblicher Geschosshöhen.

Die historischen Geschosshöhen überschreiten diese zum Teil erheblich. Als Ausnahmeregelung wird daher festgesetzt, dass bei Wiedererrichtung denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz zur Einfügung in die vorhandene Nachbarbebauung Wand- und Firsthöhen entsprechend des historischen Bestandes zulässig sind.

Die Wandhöhe ist nach § 6 (4) LBO das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt der Festsetzung der baulichen Höhe ist die festgelegte Geländeoberfläche.

Da die Topographie im Plangebiet deutliche Höhenunterschiede aufweist und keine genauen Daten über die vorhandenen Höhen vorliegen, erfolgt die Festlegung der Geländeoberfläche nicht im Bebauungsplan, sondern für den konkreten Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Die zukünftige Bebauung der noch unbebauten Mischgebietsfläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings ist städtebaulich besonders wirksam. Für das Grundstück werden daher gesonderte Höhenfestsetzungen getroffen, die ein konkret geplantes Vorhaben, aber auch die städtebaulichen Anforderungen berücksichtigen.

Durch die Festlegung der Höhe des Fußweges an der Schützenstraße als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen wird der stadträumliche Bezug der zukünftigen Bebauung

zur Schützenstraße sichergestellt und eine dem ansteigenden Geländeverlauf folgende, von der Schützenstraße abgehobene Höhenentwicklung des Gebäudes vermieden.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Baugrenzen, Baulinien überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen weisen eine straßenbegleitende Bebauung sowie eine hofartige oder lineare Bebauung in den hinteren Blockinnenbereichen aus.

Ziel dieser Festsetzungen ist das Freihalten zusammenhängender, grundstücksübergreifender unbebauter Flächen in den rückwärtigen Bereichen zugunsten einer Sicherung und Förderung der Wohnqualitäten im Plangebiet. Im Bereich der Grundstücke Schützenstraße 3 und 6 sowie Schützenstraße 17 – 23 erfolgt aufgrund der Form der bereits realisierten Nachverdichtung die Festsetzung eines die Straßenrandbebauung und die rückwärtigen Bereiche umfassenden Baufeldes.

Da eine geschlossene Bauweise nur für den südlichen Teil des Plangebietes typisch ist, sind die straßenbegleitenden Baufelder, dort wo es sich mit dem Bestand deckt, von den rückwertigen Baufeldern abgetrennt.

Die Baugrenzen und Baulinien berücksichtigen im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs die vorhandenen Hauptbaukörper. Im Sinne der baurechtlichen Berücksichtigung des kleinteiligen Bestandes kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in dem Maße, wie ein bestehendes Hauptgebäude eine Baugrenze überschreitet ausnahmsweise zugelassen werden.

Im rückwärtigen Bereich Schützenstraße 25 wird zur stadt-räumlichen Ordnung die überbaubare Fläche, abweichend vom Bestand, in größerem Abstand zum Konrad-Adenauer-Ring festgelegt. Die gegenüber dem Eckgebäude zurückweichende Baugrenze nimmt eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen den zum Konrad-Adenauer Ring vorhandenen Baukanten (Schützenstraße 25, Am Bürgerpark 2b) vor. Im Bereich nördlich der Hamburger Straße rücken die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Bestand vom Travearm ab und ermöglichen eine von der Hamburger Straße durchgängige Bebauung entlang des Wasserlaufes. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes wird dadurch nicht gemindert.

Zum Erhalt der vorhandenen stadtbildprägenden Bauflucht entlang der Schützenstraße sowie zur Ausbildung der Platzsituation in der südlichen Schützenstraße und zur Verhinderung neuer, hinter der Bauflucht zurückbleibender Gebäude wird entlang der Schützenstraße eine Baulinie festgelegt.

Die textliche Festsetzung über mögliche Abweichungen

von der Baulinie entspricht dem Bestand und ermöglicht eine dem Standort angemessene Gestaltung einer Neubebauung.

Das bisher unbebaute Grundstück nördlich des Konrad-Adenauer-Rings läuft nach Westen, zur Schützenstraße, schmal zu. Um trotz der geringen Bautiefe eine langgestreckte Bebauung zu ermöglichen, die möglichst nah an die Schützenstraße heranreicht und so die nördlich anschließende Wohnbebauung von den Lärmimmissionen abschirmt und eine städtebaulich Schließung der Blockseite ermöglicht, wird festgesetzt, dass die zum Konrad-Adenauer-Ring festgesetzte Baugrenze durch Laubengänge und bauliche Schallschutzmaßnahme (z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden darf.

Bauweise

Entsprechend der charakteristischen Gebäudestrukturen, Fassadenlängen und Gebäudeabstände wird für die Bebauung an der Schützenstraße und der Straße Am Bürgerpark eine abweichende Bauweise definiert und festgesetzt.

Auf dem Grundstück Schützenstraße 21 weicht der vorhandene Bestand von der festgesetzten Bauweise ab. Der für diesen Teil des Plangebiets untypische Baukörper besitzt Bestandsschutz. Langfristig ist auch in diesem Bereich eine der vorhandenen Baustruktur angemessene Maßstäblichkeit zu entwickeln.

Entlang der Hamburger Straße wird entsprechend dem Bestand eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Eckbebauung Hamburger Straße / Schützenstraße entspricht die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem Ziel, an dieser stadträumlich wichtigen Stelle mittel- bis langfristig eine raumwirksame, platzbildende Bebauung zu entwickeln.

Für die Jugendfreizeitstätte und einige weitere bereits bebaute Grundstücke wird entsprechend dem Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

Eine offene Bauweise, mit der maximal zulässigen Länge der Hausformen von 50 m, wird ebenfalls für das noch unbebaute Grundstück nördlich des Konrad-Adenauer-Rings festgesetzt. An dieser Stelle ist aus Gründen des Lärmschutzes ein länglicher Baukörper sinnvoll und zu ermöglichen.

In den Bereichen ohne charakteristische Bauweise wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

5 Grünordnung

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht ist in dem gewählten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 nicht erforderlich.

Zu erhaltender Baumbestand

Der vorhandene zum größten Teil stadtbildprägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt um die bestehenden stadt- und naturräumlichen Qualitäten zu erhalten.

Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück des Blockheizkraftwerkes und Hamburger Straße 2, 2a und 2b entspricht dem Bestand. Im Bereich der reduzierten überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Hamburger Straße 2b wird als Ergänzung zu dem entlang des Fußweges vorhandenen Bewuchses eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs

Der im Plangebiet, insbesondere in den an die Trave grenzenden Bereichen, vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Die Herstellung von Abgrabungen und Aufschüttungen ist daher unzulässig. Durch eine entsprechende Ausnahmeregelung sind Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind als Ausnahme zulässig.

Solch eine Ausnahme ist absehbar zur Bebauung der nördlich des Konrad-Adenauer-Rings festgesetzten Mischgebietsfläche bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen erforderlich.

FFH-Gebiet „Travetal“

Die Erhaltungsziele des im Südosten an den Plangelungsbereich heranreichenden Gebietes DE-2127-391 sind als Anlage beigefügt.

Da der Bebauungsplan eine Reduzierung und ein weiteres Abrücken der Bebauung vom Travearm festsetzt, wird davon ausgegangen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes – die im übrigen vorrangig für Gewässerabschnitte außerhalb geschlossener Ortschaften gelten - durch die Durchführung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.

6 Verkehr, Erschließung

Der Plangelungsbereich ist durch Straßen und Wege erschlossen. An der Ecke Hamburger Straße / Schützenstraße wird auf einer im Besitz der Stadt befindlichen,

weitgehend unbebauten Fläche eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ dargestellt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude Hamburger Straße 4 entspricht der aktuellen Nutzung.

In der Straße Am Bürgerpark wird eine im Norden um 1,5 m über das Flurstück der Straße hinausgehende öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, da die Stadt beabsichtigt, zukünftig auch an der Nordseite einen Fußweg auszubauen.

Darüber hinaus werden keine über den Bestand hinausgehenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche nördlich der Straße Am Bürgerpark entspricht der aktuellen Funktion und Nutzung.

Die östlich der Jugendfreizeitstätte festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze, entsprechen dem Bestand.

Nördlich des Konrad-Adenauer-Rings ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um im Kreuzungsbereich der B 75 Richtung Westen einen ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Eine Zufahrt zu der nördlich des Konrad-Adenauer-Rings gelegenen, noch unbebauten Fläche kann von dem Parkplatz des Schwimmbades oder im Zusammenhang mit der nordöstlich des Plangebiets geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgen.

Südlich des Konrad-Adenauer-Rings wird auf Grund der vorhandenen, und von keiner anderen Stelle möglichen, Zufahrt zum Grundstück Schützenstraße 25 auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger innerhalb der privaten Verkehrsfläche, die auf das Blockheizkraftwerk zulaufenden Leitungsrechte sowie auf das auf der Mischgebietsfläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings dargestellte Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasversorgung entsprechen bestehenden Rechten.

Das Freihalten der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen von Bewuchs und Nebenanlagen dient der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der im Boden liegenden Leitungen.

Das im Bereich der Arkaden eingetragene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entspricht der vorhandenen Nutzung der Arkaden durch die Allgemeinheit. Eine rechtliche Absicherung des Gehrechtes liegt bisher nicht vor.

7 Gestalterische Festsetzungen

Zum Erhalt des typischen Stadtbildes werden gemäß § 84 LBO und auf Grundlage der vorhandenen charakteristischen Gestaltungsmerkmale Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Dächer

Die Festsetzung von geneigten pfannen- oder schiefergedeckten, geneigten Dächern entspricht dem prägenden Bestand.

Die Zulassung begrünter Dächer berücksichtigt auch unter ökologischen Aspekten sinnvolle moderne Dacheindeckungen.

Eine weitere Zulässigkeit von Dachformen, -neigungen und Materialien erfolgt nicht, um das in den meisten Teilbereichen noch vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten.

Um bei Denkmälern auf jeden Fall eine dem Bestand oder historischem Befund entsprechende Ausformung zu ermöglichen sind diese ebenso wie Garagen und Nebengebäude von der Festsetzung ausgenommen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) wird nicht eingeschränkt, um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

Fassadenöffnungen

Entsprechend dem Bestand sind die Fassaden als Lochfassaden auszuführen. Rasterfassaden, Fensterbänder, und liegende Fensterformate sind für diesen Bereich der Bad Oldesloer Innenstadt untypisch. Zum Erhalt des charakteristischen Stadtbildes werden sie ausgeschlossen.

Auch in Bereichen, in denen in der 1960er Jahren punktuell untypische Fassaden entstanden sind, ist das langfristige Ziel eine der Altstadt angemessene Ausformung der Fassaden.

Metallene Außenflächen von Fenstern und Türen sind zur Einpassung in das durch seinen Altbaubestand geprägte Stadtbild nur in nichtglänzender Ausführung zulässig.

Oberflächen und Materialien von Fassaden

Der überwiegende Teil der Bestandsgebäude, insbesondere die erhaltenswerten Gebäude aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts, weisen eine Putzfassade auf. Später folgten Bauten in Mauerwerk. Dieses sind die für das Plangebiet typischen Fassadenbaustoffe. Sie sind Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Geschlämmtes Mauerwerk verbindet das Erscheinungsbild von Mauerwerk und Putz und ist ebenfalls zulässig.

Eine stärkere Vielfalt der zulässigen Fassadenmaterialien würde zu einem nicht gewünschten, heterogenen und untypischen städtebaulichen Erscheinungsbild führen.

Ziel der Festsetzungen ist eine geordnete Weiterentwicklung des vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Erscheinungsbildes. An den von öffentlichen Verkehrsflä-

chen nicht einsehbaren Fassadenseiten sind daher auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fachwerk berücksichtigt den erhaltenswerten Gebäudebestand.

Gliederung der Fassaden

Durch die Festsetzung zur Gliederung der Fassaden in der offenen und geschlossenen Bauweise wird auch bei einer größeren maximalen Länge der Bauformen (offenen Bauweise: 50 m) und bei einer nicht begrenzten Länge (geschlossene Bauweise) eine an die charakteristische Baustruktur angepasste Maßstäblichkeit sichergestellt.

Einfriedigungen

Das Erscheinungsbild der Straßenräume wird erheblich durch die Einfriedigungen der privaten Grundstücke bestimmt. Hecken und feingegliederte Metallzäune sind die typischen Einfriedigungen aus der Entstehungszeit der stadtbildprägenden Bebauung und prägen bis heute den Straßenraum. Zum Erhalt eines zusammenhängenden Erscheinungsbildes werden Hecken und Metallzäune als zulässige Einfriedigungen festgesetzt.

Garagen

Im Sinne eines einheitlichen, dem historisch gewachsenem Umfeld angemessenen Erscheinungsbildes sind Garagen im Material des Hauptbaukörpers auszuführen. Davon ausgenommen sind hölzerne Carports (teilumschlossene Garagen). Die festgesetzte Bepflanzung der Carports trägt dazu bei, die hölzernen Elemente in die Freiraumgestaltung der Grundstücke zu integrieren.

8 Immissionsschutz

8.1. Verkehrslärm

Die im Rahmen des gesamtstädtischen Lärmaktionsplans durchgeführte Lärmkartierung zeigt, dass die zulässigen Schallpegelwerte in Teilbereichen des Plangebietes erheblich überschritten werden. Aktiver Lärmschutz (z.B. Wände, Wälle) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im Plangebiet durch Verkehrslärm verursachten Immissionen wurden durch die Masuch+Olbrisch Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH in einer Lärmtechnischen Untersuchung weitergehend untersucht.

Grundlage der Untersuchung ist eine Belastung der Straßen entsprechend der Verkehrsprognose 2025 der Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 08.07.2009. Zusätzliche Verkehrsbelastungen aus der nordöstlich des Plangebietes geplanten Kindertagesstätte wurden dabei mit berücksichtigt.

Die ermittelten Belastungen zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Straßenfronten (Baugrenzen) überschritten werden. Zum Teil treten auch an rückwärtigen Baugrenzen und an den Baugrenzen, die nicht direkt an einer Straße liegen, Überschreitungen auf. Je nach Lage des Baufeldes ergeben sich Lärmpegelbereiche von I bis VI.

Die Errichtung nachträglicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm ist in dem nahezu vollständig bebauten innerstädtischen Bereich, mit einer vom öffentlichen Straßenraum erschlossenen Straßenrandbebauung, aus räumlichen und städtebaulichen Gründen nicht möglich. Lediglich auf der nördlich des Konrad-Adenauer-Rings gelegenen bisher unbebauten Fläche wäre grundsätzlich die Errichtung von aktivem Lärmschutz realisierbar. Aufgrund der zentralen Lage und der stadträumlichen Situation am Kreuzungspunkt zur Innenstadt Bad Oldesloes sieht der Bebauungsplan, nach einer Betrachtung alternativer Lösungsmöglichkeiten im Vorentwurf, für diesen Bereich eine Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbereiche durch eine neue straßenbegleitende Bebauung vor.

Zum Schutz sensibler Nutzungen vor Lärmimmissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und zur Grundrissgestaltung.

Die Ermittlung der Lärmbelastung in der Lärmtechnischen Untersuchung erfolgt zunächst unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschossigkeiten für einzelne Punkte im horizontalen Abstand von 20 m für die einzelnen Geschosse.

Zur Festsetzung flächiger Lärmpegelbereiche sowie zur angemessenen Berücksichtigung bisher noch unbebauter oder bisher niedriger bebauter Flächen (z.B. Mischgebietsfläche nördlich des Konrad-Adenauer-Rings) wurden anschließend die Pegel nachts und tags sowie die Lärmpegelbereiche bei freier Ausbreitung ermittelt. Sie sind Grundlage für die getroffenen Festsetzungen.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche bei freier Ausbreitung nach DIN 4109 festgesetzt.

Für die zum ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind in Abhängigkeit von den bestehenden Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich VI sind für einen ausreichenden

Lärmschutz von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, an den lärmzugewandten Seiten besondere bauliche Ausführungen oder Konstruktionen (z.B. doppelte Fassaden, Wintergärten, verglaste Loggien) erforderlich. Durch Anordnung der Räume zum dauernden Aufenthalt an den lärmabgewandten Seiten kann dieser Aufwand vermieden werden.

Durch textliche Festsetzungen wird ergänzend geregelt, dass in Bereichen, in den der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen zu verwenden sind, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann und, dass in Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags überschritten wird, Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien) an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen sind, oder es durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Da bei der Ermittlung der Lärmbelastungen und der Lärmpegelbereiche von einer freien Ausbreitung des Verkehrslärms ausgegangen wird, ist davon auszugehen, dass im vorhandenen Bestand, durch die Abschirmwirkung vorhandener Bebauung, besonders auf den rückwärtigen, in zweiter Baureihe liegenden Baugrundstücken, tatsächlich geringere Belastungen vorliegen. Es wird daher auch festgesetzt, dass von den zum Schutz vor Verkehrslärm getroffenen Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Immissionsbelastungen an der betroffenen Gebäudeseite geringer sind. Ohne besonderen Nachweis darf der errechnete „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 an den von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten bei offener Bauweise um 5 dB(A) und bei geschlossener Bauweise bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8.2. Gewerbelärm

Der vorhandene Tischlereibetrieb Schützenstraße 1 wurde 1992 auf seine Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung (Besonderes Wohngebiet) untersucht. Es wurden keine Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen festgestellt.

Darüber hinaus sind im Plangeltungsbereich keine möglicher Weise störenden gewerblichen Nutzungen bekannt.

9 Belastungen des Bodens und des Grundwassers

Ehemaliger Standort Tankstelle

Das Grundstück Ecke Hamburger Straße / Schützenstraße ist ein ehemaliger Tankstellenstandort. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan mit dem Symbol für Böden, die im Verdacht stehen, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein, gekennzeichnet.

1993 wurde im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfes für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a für den ehemaligen Tankstellenstandort eine Bodenluft- und Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die frühere Nutzung als Tankstelle keine starke Belastung des Bodens gegeben ist, keine Sanierungsmaßnahmen einzuleiten sind und der geplanten Bebauungsplanänderung, Ausweisung als Besonderes Wohngebiet, nichts entgegensteht.

Ableitungen für den Bebauungsplan

Die aktuelle Bebauungsplanänderung sieht vor, den Bereich von Bebauung frei zu halten und dort eine öffentliche Platzfläche auszubilden. Da für öffentliche Verkehrsflächen hinsichtlich der zulässigen Grenzwerte keine über die Anforderungen für besondere Wohngebiete hinausgehenden Anforderungen bestehen, ist die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ mit den Untersuchungsergebnissen vereinbar. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, eine Kennzeichnung der Fläche entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Ehemaliger Standort Textilreinigung

Das Grundstück Hamburger Straße 6 wird auf Grund der von 1938 bis 1985 dort erfolgten Nutzung als Textilreinigung im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Bad Oldesloe wurde für das Grundstück eine orientierende Untersuchung durchgeführt um zu überprüfen, ob sich der Altlastenverdacht für diesen Standort bestätigt, oder der Standort aus dem Altlastenkataster entlassen werden kann.

Ergebnisse der Untersuchung: Die LCKW (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) liegen in der Bodenluft nicht in erhöhter Konzentration vor. Bei der derzeitigen Nutzung ist auf dem untersuchten Grundstück für den Wirkungspfad Bodenluft - Mensch keine Gefährdung zu erwarten.

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch besteht auf Grund der Nutzung als Verkehrsfläche und der Versiegelung der Fläche unter den gegebenen Umständen keine Gefährdung. Eine Beprobung des Oberbodens erfolgte auf Grund der Versiegelung nicht. Bei einer Entsiegelung ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten und sind die erforderlichen Maßnahmen zu regeln.

Auf dem Standort ist nach den Ergebnissen der Grundwasseranalysen eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung wahrscheinlich. Es liegt ein hinreichender Verdacht vor, dass ein Grundwasserschaden vorliegt. Die Ursache des Grundwasserschadens kann jedoch nicht eindeutig einer schädlichen Bodenverunreinigung des Grundstücks Hamburger Straße 6 zugeordnet werden. Es gibt Anzeichen dafür, dass die Ursache der Grundwasserverunreinigung außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt.

Ableitungen für den Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (besonderes Wohngebiet) sind mit den Untersuchungsergebnissen vereinbar, da eine Gefährdung für Menschen unter den gegebenen Umständen nicht gegeben ist.

Um bei Baumaßnahmen die auf Grund des festgestellten Grundwasserschadens erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu gewährleisten, wird durch ein Symbol in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, wie z.B. Grundwasserabsenkungen, vor Baubeginn die untere Bodenschutzbehörde und die untere Wasserbehörde (Kreis-Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz) einzuschalten und eine Abstimmung erforderlicher Maßnahmen durchzuführen ist. Dieser Hinweis erfolgt auch für die im Abstrom des Grundstücks Hamburger Straße 6 liegenden Grundstücke (Hamburger Straße 2 und 4), da hier ebenfalls mit einer Belastung des Grundwassers zu rechnen ist.

Zur Abklärung einer bisher auf Grund der Versiegelung der Flächen noch nicht untersuchten Belastung des Oberbodens auf dem Grundstück Hamburger Straße 6 wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass auch bei Rückbau von Gebäuden und der Entsiegelung von Flächen die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten ist.

Da die Ursache für die festgestellte Belastung des Grundwassers nicht eindeutig einer Bodenverunreinigung des Grundstücks Hamburger Straße 6 zugeordnet werden kann, erfolgt keine Kennzeichnung des Grundstücks als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Tischlerei Schützenstraße 1

Auf dem Grundstück Schützenstraße 1 wird seit vielen Jahren bis heute eine Tischlerei betrieben. Insbesondere Verfahren der Oberflächenbehandlung (Imprägnierung, Lackierung) könnten zu schädlichen Bodenverunreinigungen geführt haben.

Um im Rahmen von Baumaßnahmen aber auch bei einer Umnutzung der Gebäude für möglicher Weise empfindlichere Nutzungen eine Abstimmung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen sicherzustellen, wird für dieses

Grundstück durch ein Symbol in der Planzeichnung auf die für diese Fälle erforderliche Einschaltung und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn hingewiesen.

10 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangeltungsbereich vorhanden.

Die Löschwasserversorgung bedarf einer gesamtstädtischen Überprüfung. Die möglicherweise in einem zu vergebenden Gutachten aufgezeigten Lücken in der Löschwasserversorgung wären dann durch geeignete Maßnahmen zu schließen.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die im Vorbereich der Grundstücke Hamburger Straße 4 befindliche und in der Bebauungsplanänderung entsprechend festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche liegt auf privaten Grundstückflächen (Teilbereich des Flurstücks 5/7), ebenso Teilstücke der geplanten Verkehrsflächenerweiterung der Straße Am Bürgerpark (Teilbereiche der Flurstücke 8/14, 8/18 und 8/2). Die Stadt beabsichtigt die in privatem Besitz befindlichen Flächen zu erwerben oder wird, falls dies nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen möglich ist, ein Enteignungsverfahren nach § 85 ff BauGB einleiten.

Das dargestellte Gehrecht unter den Arkaden des Gebäudes Hamburger Straße 2 ist durch Eintragung im Grundbuch rechtlich zu sichern.

Zur Vorbereitung von grundstückübergreifenden Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung. Wenn aufgrund freiwilliger Vereinbarungen kein diesbezügliches Ergebnis erzielt werden kann, behält sich die Stadt Bad Oldesloe vor, eine Umlegung nach § 80 ff BauGB vorzunehmen.

12 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die nach Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellten Kulturdenkmale werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet sind 2 geschützte Kulturdenkmale vorhanden:

Logenhaus, Am Bürgerpark 5
(Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, §5 DSchG)

Das 1902/03 als Logenhaus auf einem kleinen Hügel südlich des Exer errichtete Gebäude wurde am 04.03.92 unter Denkmalschutz gestellt. Über eine axiale Außentreppenanlage zum mittigen Portal wird der streng

Sinne des Neo-Klassizismus gestaltete Bau erreicht. Der zweigeschossige Mittelteil mit vorgelagertem flach gedecktem Eingangsbauteil und den beidseitigen Saalgiebeln als eingeschossige Risalite mit Drempel ist wie der gesamte straßenseitige Schaugiebel durch rustizierte Blendarkatur, flache Dreiecksgiebel und kräftige Gesimse gestaltet. Die anderen Fassaden des Baukörpers sind glattgeputzt. Die mehrflügeligen Sprossenfenster der Südost- und der Südwestfassade, wie auch die Eingangstür sind original erhalten. Das Dach ist pappgedeckt. Der weithin sichtbare Baukörper ist wegen seiner ausschließlichen Nutzung als Logengebäude seit Baubeginn eine Besonderheit; ein vergleichbarer Bau ist auf Kreisebene nicht zu finden.

Transformatoren-Gebäude
Schützenstraße Ecke Hamburger Straße
(Einfaches Kulturdenkmal, § 1 Abs. 2 DschG)

Erst seit 1991 wurde dieser schlichte Baukörper aus der Zeit um 1930 als einfaches Kulturdenkmal eingestuft. Er besticht durch die kompromisslose Strenge des Entwurfes bei der Beschränkung auf dunkle Eisenklinker und scharrierte Betonbänder als Baumaterialien. Der Bau ist zweigeschossig ausgeführt, 3 Betonbänder umlaufen die EG-Zone im gleichen Abstand, das 4. in Sturzhöhe der Türen gelegene trennt als vorkragendes Flachdach ausgebildet, das EG vom schmucklosen OG-Bereich. Nur südseitig wird der innere Raum von 4 übereinanderliegenden kreuzsprossigen Fenstern belichtet, die durch leicht vorgezogene Betonbänder in gleicher Breite wie im EG getrennt werden.

Die Erschließung wird auf der Nordseite durch eine noch original erhaltene 4-Füllungstür mit geschmiedeten Außenbeschlägen vorgenommen. Die hellen Mörtelfugen waren ursprünglich möglicherweise blau überstrichen.

Da ein Vergleichsbau dieser Art auf Kreisebene nicht bekannt ist, ist es nach Auffassung der Unteren Denkmalpflege in jedem Falle erhaltenswürdig.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen ist die Abgrenzung des Mindestumgebungsschutzbereiches des Logenhauses.

Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Richtfunktrasse B.O.-Sülfeld. Die Richtfunktrasse sowie der entsprechende Schutzbereich werden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Schutzbereich ist eine maximale Bauhöhe von 36,0 m einzuhalten. Auf Grund der vorhandenen Geländehöhe

und der zulässigen Geschossigkeit ist mit einer Beeinträchtigung der Richtfunktrasse nicht zu rechnen.

13 Hinweise, Regelungen für die Stadterhaltung

Archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Erhaltungssatzungen

Nahezu das gesamte Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 liegt im Geltungsbereich der auf Grundlage des § 172 BauGB beschlossenen 1. und 2. Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Ausgenommen sind lediglich die Fläche für Gemeinbedarf - Mehrzweckhalle sowie das östlich daran angrenzende WA 1-Gebiet, der öffentliche Kinderspielplatz an der Straße Am Bürgerpark und die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen. Die Abgrenzung der Erhaltungssatzungen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Erläuterung der städtebaulichen Erhaltungsgründe wird auf die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes verwiesen.

Einzelbauwerke, die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen liegen und zur besonderen städtebaulichen Eigenart des Plangebietes beitragen und bereits als zu erhaltende Einzelgebäude eingestuft wurden, werden im Bebauungsplan als erhaltenswerte Gebäude gekennzeichnet.

Der Erhalt der Gebäude wie folgt begründet:

Am Bürgerpark 3

Etwa 1910 wurde neben dem Logengebäude eine zweigeschossige Villa in Ziegelbauweise mit Mansarddach errichtet. Straßenseitig wurde ein eingeschossiger, dreiachsiger Erker vorgelagert mit Balkon im 1. OG. Die seitliche Erschließung erfolgt über einen vorgelagerten Windfang.

Die jüngsten Eingriffe wie Fenstererneuerung, Neueindeckung des Daches und eine nicht materialgerechte straßenseitige Böschungsabstützung schmälern deutlich den Gesamteindruck dieses in erster Linie aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerten Gebäudes.

Am Bürgerpark 4

Neben dem Logenhaus ist dieser zweigeschossige Putzbau mit seinem flachen schiefergedeckten Satteldach am Westende des Bürgerparks eines der markantesten Gebäude. Er wurde um 1900 errichtet. Die gliedernden Architekturelemente wie das Hauptgesims, Fenster-Sohlbänke, Laibungen und Stürze wie auch das abgetrepte Ortgang-

Gesims waren früher ziegelsichtig, sind heute bedauerlicherweise hellblau gestrichen.

Die Kreuzstockfenster des EG und 1. OG und das dreiachsige DG-Fenster, jeweils mit Sprossenflügeln, wurden leicht unproportional im alten Stil erneuert. Profilierte Knaggen tragen die Pfetten des allseitig überkragenden Daches; der Giebelspieß fehlt, aber Reste der hölzernen Ortgangbekleidungen sind erhalten.

Für die Straße Am Bürgerpark (auch von der Platzfläche des Bürgerparks aus betrachtet) ist der Baukörper in seiner fast unveränderten Ausdrucksweise von großer Bedeutung.

Schützenstraße 3

Die um 1900 entstandene zweigeschossige Villa in Putzbauweise stellt eine besonders repräsentative Ausformung eines bürgerlichen Wohnhauses dar.

Schützenstraße 5

Diese Villa aus der Zeit um 1910 ist zweigeschossig mit einem Mansardwalmdach mit original erhaltener Falzziegeldeckung und straßenseitig mittig vorgelagertem Balkon-erker.

Der Putzbau mit rustizierten Gebäudekanten und Lisenen an der Straßenfassade wird derzeit unter Aufgabe des früheren Haupteinganges saniert. Mehrere der dreiachsigen Fenster mit Kämpfer und senkrecht gesprosssten Oberlichtern mit glasgrüner Verglasung sind noch erhalten. Straßenseitig sind zwei flach übergiebelte Gauben unverändert geblieben.

Schützenstraße 9

Dieses vorstädtische Wohnhaus aus der Zeit um 1900 ist als 1 ½-geschossiger Putzbau mit Satteldach, straßenseitigem jüngeren Balkon-erker und einem schräg angesetzten zweigeschossigen Eckrisalit mit spitzem Vollwalmdach, dessen Firstgitter fehlt, ausgeführt.

Die EG-Zone wird durch Bänderputz, profilierte Fensterbänke und segmentbogenförmige Fensterstürze mit Eck- und Schlussstein gestaltet, der Drempebereich mit einem Spitzbogenfries. Der Risalit weist rustizierte Ecken, über dem Fenster im 1. OG ein rundbogiges Zierfeld mit Frau- enkopf-Plastik und Bänderschmuck auf.

Das Dach ist inzwischen mit Betonpfannen gedeckt, Haus- tür und die meisten Fenster wurden erneuert. Das ju- gendstilige Balkongitter mit seinen vegetabilen Formen erinnert an jene von Schützenstraße Nr. 15.

Schützenstraße 11

Als einziges Gebäude in der Schützenstraße hat dieses zweigeschossige Wohnhaus aus der Zeit um die Jahrhun- dertwende, ein Putzbau mit Satteldach und 2-achsigem Eckrisalit, noch die Originalbefensterung mit Kämpfer und 4 Flügeln. Auch die englische Schieferdeckung, anthrazit mit

rotem Band, ist, wie der schlichte schmiedeeiserne Zaun, im Original erhalten.

Ein Gesimsband und profilierte Fensterlaibungen zieren das äußere wie auch die profilierten Knaggen, Pfetten- und Sparrenköpfe des überstehenden Daches.

Der mehreckige EG-Erker ist vermutlich jüngeren Datums.

Schützenstraße 13/15

Besonders markant und augenfällig bietet sich an der Ecke zur Straße Am Bürgerpark ein eingeschossiger Putz-/Ziegelbau als Doppelwohnhaus dar. Ebenfalls um 1900 entstanden. Neben den mittig gelegenen Zugängen liegen zwei spitz übergiebelte zweiachsige Risalite mit leicht variierender Gestaltung der Fensterbekrönungen.

Die EG-Zone wird durch Bänderputz strukturiert. Ein leicht profiliertes Hauptgesims trennt EG- und OG-Zone. Ein niedriger Drempel trägt das Satteldach mit englischer Schieferdeckung; profilierte Knaggen und ein Giebelspieß sind weitere zeitgemäße Gestaltungsmittel.

Der Balkon an dem Risalit von Nr. 15 wurde erst nachträglich angebaut, das jugendstilige Gitter ist bemerkenswert. Mehrere Fenster dieses Hauses sind noch unverändert erhalten.

Schützenstraße 17/19/21

Die Wohnhäuser besitzen aufgrund ihrer etwa zeitgleichen Entstehung Ensemblecharakter. Auch wegen ihrer unveränderten Kubatur und diverser erhaltener Gestaltungselemente sind sie für den Gesamteindruck der Straße von Bedeutung.

Vor Nr. 21 fällt der schmiedeeiserne Zaun mit seinen gusseisernen Säulen ebenso auf wie die Fenstervergitterung der Haustür, die wabenförmige Schieferdeckung des "Pariser Daches" mit seinem schmiedeeisernen Firstgitter.

Schützenstraße 23

Die zweigeschossigen Putz-/Ziegelvilla mit neuer Deckung, neuen Fenstern und einem südseitigen unproportionierten Anbau wird trotz dieser Veränderung weiterhin als erhaltenswert eingestuft. Der straßenseitige Risalit ist spitz übergiebelt, der seitliche Treppenrisalit ist als Ziegelbauteil betont.

Fensterrahmen sowie Trauf- und Ortgang-Gesimse sind in Ziegeln ausgeführt. Bemerkenswertestes Detail ist die halbrunde Eingangsbedachung aus kassiertem Stahlblech mit Blumenmotiv und Diamant-Fries, getragen von seitlichen Vorlagen aus jugendstilartigem Schilflaub und Rohrkolben aus Schmiedeeisen. Die Pfosten des Gartengeländers sind ebenso gestaltet.

Schützenstraße 25

Den nordwestlichen Abschluss der ehemals vorstädtischen Bebauung dieser Zeit, bildet das Wohnhaus Nr. 25, ein

eingeschossiger Putzbau mit Drempel, Satteldach, Eckrisalit zur Schützenstraße und seitlichem Treppenrisalit.

Unprofilierte Putzbänder gliedern in regelmäßigen Abständen die Fassade, rustiziert sind die Kanten eines eingeschossigen vor den Straßenrisalit gelagerten Erkers. Der allseitige Dachüberstand wird von profilierten Knaggen getragen, ein Giebelspieß unterstreicht die Wirkung des rot-schwarz gedeckten Schieferdaches.

Die putzgerahmten Fenster mit "Ohren" wurden allseitig erneuert, ebenso die Haustür. Die rundbogige Eingangsbekrönung mit stuckiertem Feld und Signum "B" in einer Kartusche, ist wie jene im Straßenrisalit erhalten. Im Treppenhause verbleibt ein rundbogiges Original-Fenster mit biedermeierlichen Sprossen und bunter Eckverglasung.

Stormarnhalle

Die Stormarnhalle wird als typisches öffentliches Bauwerk aus den 60er Jahren betrachtet.

Schützenstraße 33,35,37,39, 43 und 45

Die Gebäude sind Beispiele der um die Jahrhundertwende entstandenen und für die stadtgeschichtliche Entwicklung Bad Oldesloes typischen Villenbebauung.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2010

Bad Oldesloe, den 30.09.2010
Der Bürgermeister

gez. von Bary
(von Bary)



Anlagen

Erhaltungsziele für das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE-2127-391 „Travetal“

1. Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs 1 und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen)

1340*	Salzwiesen im Binnenland
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion-fluitantis und des Callitricho-Batrachion
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
7230	Kalkreiche Niedermoore
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (Carpinion betuli)
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
91 E0*	Auwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alno incanae, Salicion albae)
1149	Steinbeißer (<i>Cobitis taenia</i>)
1095	Meerneunaue (<i>Petromyzon marinus</i>)
1096	Bachneunaue (<i>Lampetra planeri</i>)
1099	Flussneunaue (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
1318	Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)
1032	Kleine Flussmuschel, Gemeine F. (<i>Unio crassus</i>)

b) von Bedeutung:

3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)

2. Erhaltungsziele

2.1 Übergreifende Ziele

Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstälen im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Molluskenfauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Fluss- und Meerneunauges. Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich. Für die Lebensraumtypen 1340*7230, 9180*, 91 E0* und die Art 1032 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

2.2 Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung:

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a genannten Lebensraumtypen und Arten. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1340* Salzwiesen im Binnenland

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- der einzelnen Salzstellen wie Salzquellen, -moore, -sümpfe, -wiesen, -bäche und -gewässer als solches sowie in ihren Lebensraumkomplexen,
- des biotopprägenden hydrologischen Zustandes am Standort,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- des Pflegemanagements (z.B. extensive Beweidung, z.T. mit nutzungsfreien Zeiten).

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion

Erhaltung

- des biotopprägenden, hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
- der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten sowie gering oder nicht unterhaltener Fließgewässerabschnitte,
- von Kontaktlebensräumen wie offenen Seitengewässern, Altarmen, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Röhrichten, Seggenriedern, Hochstaudenfluren, Streu- und Nasswiesen, Salzstellen im Binnenland und der funktionalen Zusammenhänge.

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

Erhaltung

- der Vorkommen feuchter Hochstaudensäume an beschatteten und unbeschatteten Gewässerläufen in den Niederungsbereichen, den Bachschluchten und an Waldgrenzen,
- der bestandserhaltenden Pflege bzw. Nutzung an Offenstandorten,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. der prägenden
- Beschattungsverhältnisse an Gewässerläufen und in Waldgebieten,
- der hydrologischen und Trophieverhältnisse.

7230 Kalkreiche Niedermoore

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- der mechanisch (nur anthropogen) unbelasteten und auch der nur unerheblich belasteten Bodenoberfläche und Struktur,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen
- der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen Bedingungen
- der mit dem Niedermoor hydrologisch zusammenhängenden Kontaktbiotope, z.B. (Salz-) Quellbereiche und Gewässerufer,
- der bestandserhaltenden Pflege bzw. Nutzung.

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)

Erhaltung

- naturnaher Buchenwälder sowie Eichen- und Eichen-Hainbuchenwälder mit natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung, in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer standorttypischen Variationsbreite und Übergangsformationen im Gebiet,
- naturnaher, ungenutzter Bestände,
- eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- der bekannten Höhlenbäume,
- der Sonderstandorte (z.B. Findlinge, Bachschluchten, Steilhänge, feuchte Senken) und der für den Lebensraumtyp charakteristischen Habitatstrukturen und -funktionen,
- weitgehend ungestörter Kontaktlebensräume wie z.B. Brüche, Kleingewässer, Bachläufe, Quellbereiche, Au- und Schluchtwälder, Moor-/Sumpf-/Hochstaudenformationen,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und der charakteristischen Bodenvegetation,
- der weitgehend natürlichen lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen (insbesondere Wasserstand, Basengehalt).

9180* Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion

91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- naturnaher Laubmischwälder und naturnaher Weiden-, Eschen- und Erlenwälder mit natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung, in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer standorttypischen Variationsbreite
- naturnaher, ungenutzter Bestände,
- eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- der bekannten Höhlenbäume,

- der Sonderstandorte (z.B. Findlinge, Bachschluchten, feuchte Senken, Quellbereiche), typischen Biotopkomplexe sowie der für den Lebensraumtyp charakteristischen Habitatstrukturen und -funktionen, u.a. Sandbänke, Flutrinnen, Altwässer, Kolke, Uferabbrüche,
- der weitgehend natürlichen lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen,
- der natürlichen Bodenstruktur und der natürlichen Nährstoffsituation, und der charakteristischen Bodenvegetation.

1149 Steinbeißer (*Cobitis taenia*)

Erhaltung

- sauberer Abschnitte der Trave und ihrer Seitengewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge,
- von größeren, zusammenhängenden Rückzugsgebieten, in denen die notwendige Gewässerunterhaltung räumlich und zeitlich versetzt durchgeführt wird,
- bestehender Populationen.

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

1096 Bachneunauge (*Lampetra planan*)

1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

Erhaltung

- sauberer Abschnitte der Trave und ihrer Seitengewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- der Faulen Trave und des Hohlen Bachs als Lebensraum einer landesweit bedeutsamen Population des Bachneunauges,
- unverbauter oder unbegradigter Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen o.ä.
- der natürlichen Fließgewässerdynamik und eines weitgehend natürlichen
- hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
- weitgehend störungsarmer Bereiche,
- von weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnissen,
- der Durchgängigkeit der Gewässer, für das Fluss- und Meerneunauge auch barrierefreier Wanderstrecken zwischen der Ostsee, dem Traveoberlauf und ihren Seitengewässern,
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete, für Meer- und Flussneunauge vor allem Kiesbänke unterhalb Bad Oldesloe,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Neunaugen-Gewässern insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz mit Forellen sowie Aalen,
- bestehender Populationen.

1318 Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Erhaltung

- der vorhandenen Wochenstuben,
- der Trave und ihrer Seitengewässer als störungsarmes Fließgewässersystem und größerer Gewässer in der Niederung- mit naturnahen Uferbereichen und offenen Wasserflächen,
- von Jagdgebieten mit reichem Insektenangebot,
- von Stollen und Bunkern und anderen unterirdischen Quartieren als Überwinterungsgebiete.

1032 Kleine Flußmuschel, Gemeine F. (*Unio crassus*)

Erhaltung oder ggf Wiederherstellung

- naturnaher Fließgewässer mit sauberem Wasser, insbesondere mit niedrigen Nitratwerten und geringer Sedimentfracht,
- ungestörter Gewässersohlen mit sandig-kiesigem Substrat,
- der für die Reproduktion notwendigen Wirtsfischarten,
- von Ufergehölzen,
- eines ständig mit Sauerstoff versorgten Lückensystems im Bachsediment,
- bestehender Populationen, insbesondere unterhalb des Warder Sees und unterhalb Bad Oldesloe.

2.3 Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1 .b genannten Lebensraumtypen und Arten. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

Erhaltung

- natürlich eutropher Gewässer wie Altarme, Tümpel und wassergefüllten Senken in der Niederung der Trave und ihrer Seitengewässer mit meist arten- und strukturreich ausgebildeter Laichkraut- und/oder Schwimmblattvegetation,
- Sicherung eines dem Gewässertyp entsprechenden Nährstoff- und Lichthaushaltes und sonstiger lebensraumtypischer Strukturen und Funktionen,
- von amphibischen oder sonst wichtigen Kontaktlebensräumen wie Bruchwäldern, Nasswiesen, Seggenriedern, Hochstaudenfluren und Röhrichten und der funktionalen Zusammenhänge,
- der Uferabschnitte mit ausgebildeter Vegetationszonierung,
- der natürlichen Entwicklungsdynamik wie Verlandung, Altwasserentstehung und -vermoorung,
- der den LRT prägenden hydrologischen Bedingungen in der Umgebung der Gewässer, insbesondere der Zuläufe, bei Altwässern der zugehörigen Fließgewässer,
- der weitgehend natürlichen, weitgehend ungenutzten Ufer und Gewässerbereiche.

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

Erhaltung

- der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen Bedingungen,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. der nährstoffarmen Bedingungen
- der weitgehend unbeeinträchtigten Bereiche
- der Bedingungen und Voraussetzungen, die für das Wachstum torfbildender Moose erforderlich sind,
- standorttypischer Kontaktlebensräume (z.B. Gewässer und ihre Ufer) und charakteristischer Wechselbeziehungen.

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)

Erhaltung

- eines großräumig vernetzten Gewässersystems mit unzerschnittenen Wanderstrecken entlang der Trave und ihrer Seitengewässer,
- naturnaher, unverbauter und störungsarmer Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern und unbewirtschafteten Gewässerrandstreifen als Pufferzonen zur Minimierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen
- der Durchgängigkeit der Gewässer und entsprechende Gestaltung von Kreuzungsbauwerken an Gewässer- und Verkehrswegen (weitolmige Brücken mit Bermen oder landgängigen Tunneln),
- der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- einer hohen Wasserqualität und damit einer gewässertypischen Fauna (Muschel- Krebs- und Fischfauna) als Nahrungsgrundlage,
- bestehender Populationen.