

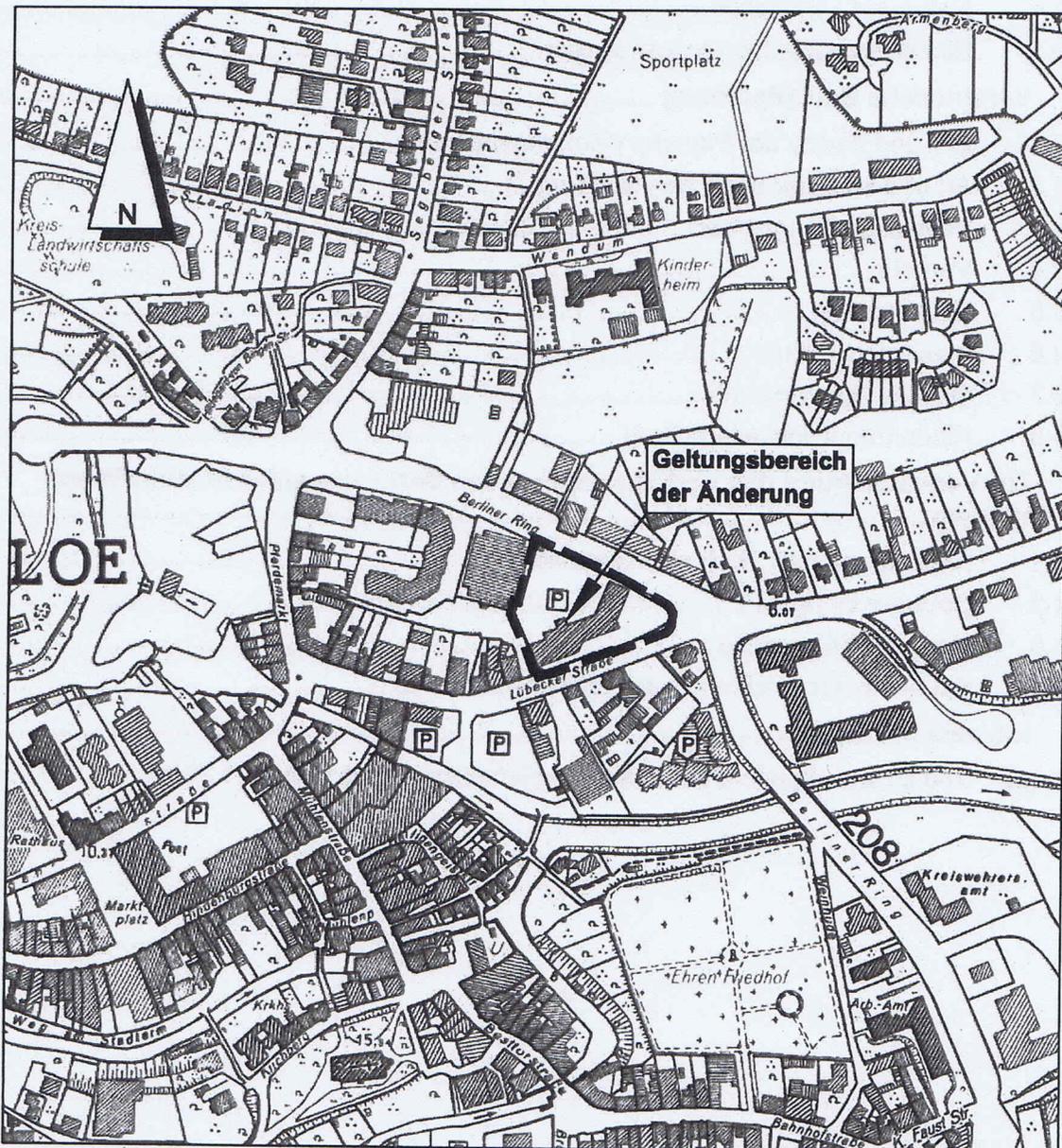
# BEGRÜNDUNG

3

**.Ausfertigung**

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
4.11.2014			

STADT BAD OLDESLOE  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAD OLDESLOE“  
ALS 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52  
GEBIET LÜBECKER STRASSE 23 + 25



<b>Teil I</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2 Geltungsbereich.....	3
<b>2. Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2010.....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Fassung, M 1 : 5.000</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000</b> .....	<b>6</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 52 in der Fassung seiner 1. Änderung, M 1 : 1.000</b> .....	<b>7</b>
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung).....	8
2.4 Natur und Landschaft.....	8
2.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	8
<b>3. Verbindliche Bauleitplanung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht).....	9
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise, Baugrenzen .....	10
3.4 Verkehr .....	11
3.5 Grünordnung.....	12
3.6 Immissionsschutz.....	12
3.7 Örtliche Bauvorschrift.....	14
3.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung.....	15
<b>4. Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>
4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen.....	15
4.2 Bodenordnung .....	15
4.3 Ver- und Entsorgung.....	15
4.4 Feuerschutzeinrichtung oder Brandschutz .....	16
<b>5. Hinweis</b> .....	<b>16</b>
<b>Anlage</b> Teil II Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28.1.2014	

## Teil I

### 1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe hat am 9.9.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Bad Oldesloe“ als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Auf Anregung der gutachterlichen Stellungnahme GMA vom Januar 2014 wurde die Bezeichnung in „Nahversorgungszentrum Bad Oldesloe“ geändert.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt Bad Oldesloes nordwestlich der Kreuzung Berliner Ring / Lübecker Straße auf dem Grundstück Flurstücksnr. 41/23 (Flur 13). Zusätzlich wird im äußersten Südwesten des genannten Flurstücks eine angrenzende Fläche von ca. 1 m<sup>2</sup> des angrenzenden Flurstücks Nr. 41/22 mit überplant. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 5.438 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:25.000 dargestellt.

#### 1.3 Bestandssituation

Bislang ist der Geltungsbereich mit einem dreigeschossigen Flachdachgebäude bebaut, das neben kleineren Nutzungen die Post beinhaltet. Der rückwärtige Bereich wird als Fahr- und Parkfläche genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Lübecker Straße. Der Geltungsbereich ist innerhalb der Stadtmitte Bad Oldesloes fußläufig leicht zu erreichen. Es ist innerhalb des Geltungsbereiches nur wenig Grün vorhanden, das im Teil II dieser Begründung (Umweltbericht) näher beschrieben wird. Die Umgebung ist durch innenstadttypische Nutzungen, aber darüber hinaus auch durch Wohnen geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang eine Stele aufgestellt, die seinerzeit als „Kunst am Bau“ durch den Künstler Erich Lethgau gestaltet worden war. Die Stele wird vor Beginn der Abrissarbeiten abgebaut, zwischengelagert und an einem neuen angemessenen Platz in der Stadt wieder aufgestellt.

#### 1.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil II dieser Begründung, im Umweltbericht, beschrieben und bewertet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 - 2. Änderung wurde von der Stadt Bad Oldesloe festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil II der Begründung beschreibt.

Für das Vorhaben ist außerdem eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem schleswig-holsteinischen Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in Verbindung mit dem Bundes-UVPG durchzuführen, die mit dem Umweltbericht vorbereitet wird.

Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird als Teil II selbstständiger Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan.

Dabei werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen festgesetzt, die im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Oldesloe und dem Vorhabenträger geregelt werden. Grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Teil B – Text des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nur als zulässig betrachtet werden, wenn die für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes ermittelten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

Es wird derzeit insgesamt davon ausgegangen, dass durch die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 - 2. Änderung und auch außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und die Umwelt minimiert und vollständig ausgeglichen werden können.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2010**

Im LEP 2010 wird Bad Oldesloe als Mittelzentrum und als äußerer Siedlungsachsen-schwerpunkt bezeichnet.

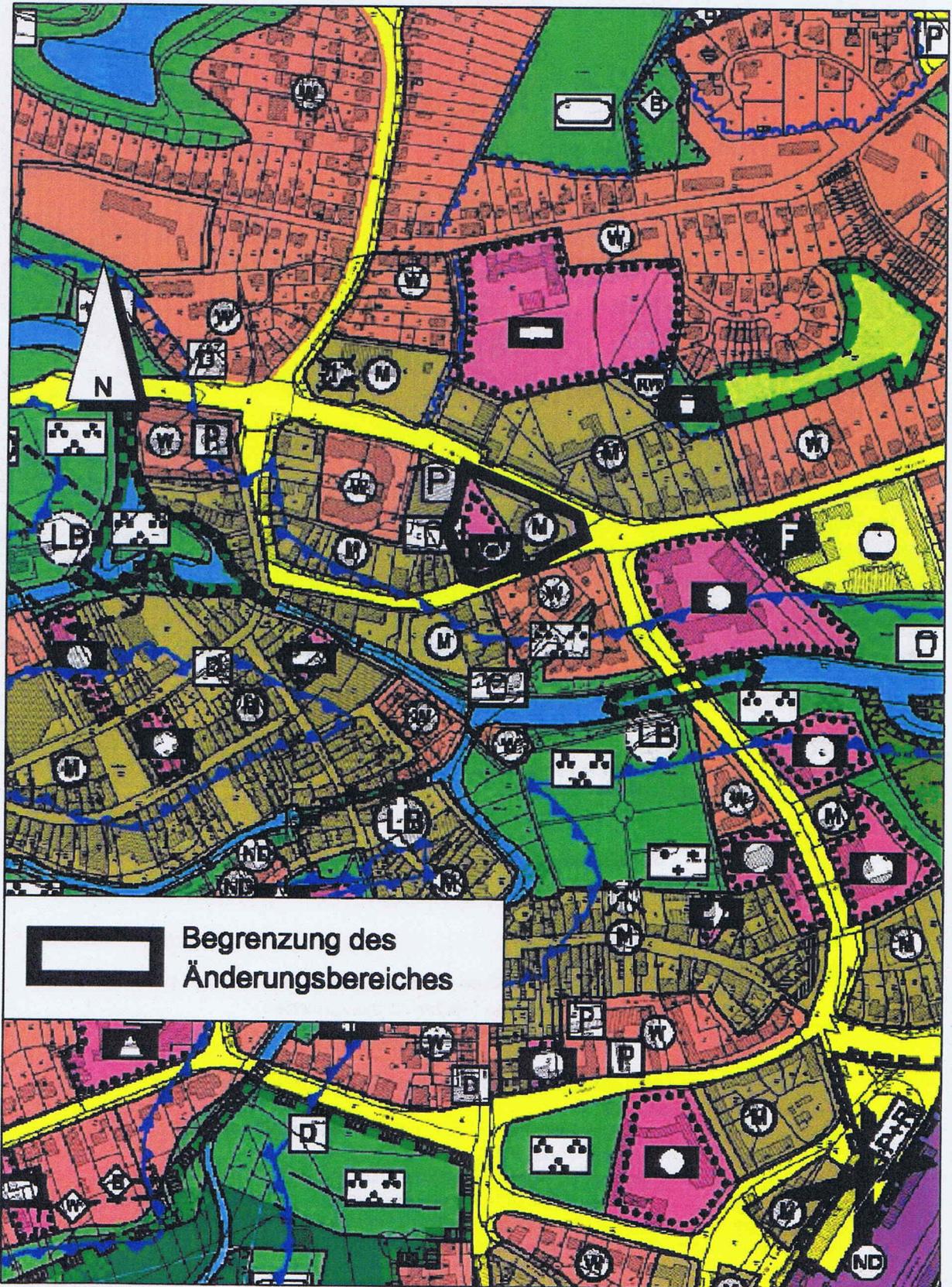
Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich können laut LEP einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Nahversorgungszentren) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort aufweisen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets zu verwirklichen und sollen in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden sein.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie eine gemischte Baufläche aus. Parallel zu diesem Verfahren wird er einer 8. Änderung unterzogen und beinhaltet zukünftig die Darstellung einer Sonderbaufläche. Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes sowie die 8. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, bisherige Fassung, M 1 : 5.000



## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### Planzeichenerklärung der Änderung

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Nahversorgungszentrum

Sonstige Sondergebiete // Gebiet für ein Nahversorgungszentrum

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Gesetzesbezüge:

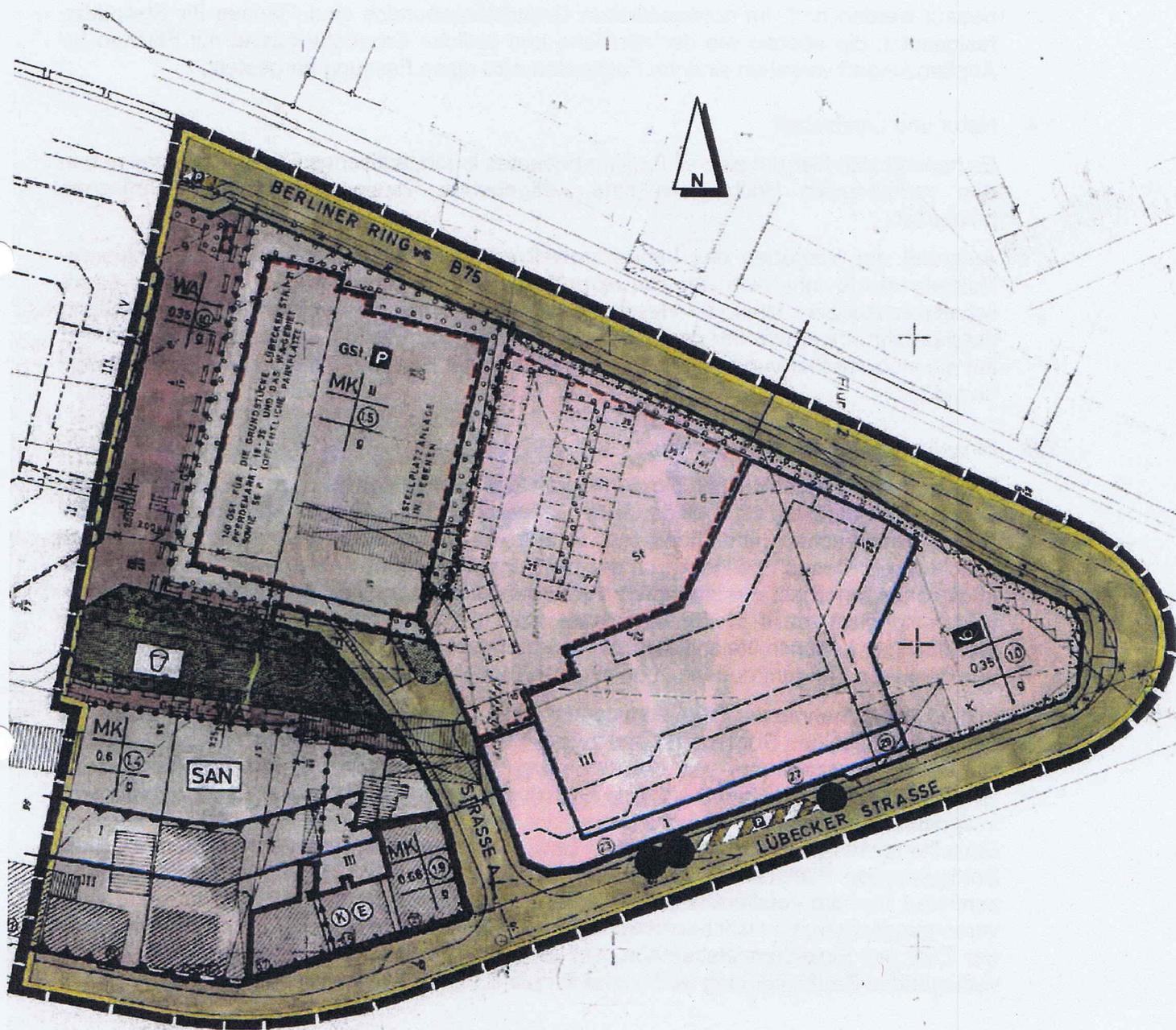
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. | Seite 2414) - zuletzt geändert am  
15.7.2014 (BGBl. | Seite 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. | Seite 132) - zuletzt  
geändert am 11.6.2013 (BGBl. | Seite 1548)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung  
vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003. 57) - zuletzt geändert am 22.02.2013 (GVOBl. S. 72)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | Seite 58) -  
zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. | Seite 1509)

Bebauungsplan Nr. 52 in der Fassung seiner 1. Änderung, M 1 : 1.000



### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bislang hier geltenden Fassung seiner 1. Änderung eine „Fläche für den Gemeinbedarf (Post)“ fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 ein- bis dreigeschossig in geschlossener Bauweise bebaut werden darf. Im nordwestlichen Grundstücksbereich sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, die ebenso wie der nördliche und östliche Grundstücksrand mit Flächen für Anpflanzungen versehen sind. Im Folgenden wird diese Fassung dargestellt.

### 2.4 Natur und Landschaft

Es handelt sich hier um ein seit langem bebautes innerstädtisches Grundstück, das neben den vorhandenen Hochbauten eine weitgehende Versiegelung durch Fahrflächen beinhaltet.

Aufgrund der Vorgaben des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes Schleswig-Holstein wurde innerhalb der Umweltprüfung für den Umweltbericht durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, innerhalb der der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben wird und auf die insoweit hier verwiesen wird. Dies wird dieser Begründung als Teil II in der Anlage beigelegt.

### 2.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Bad Oldesloe hat die Strukturen des Einzelhandels in ihrem Einzelhandelskonzept Bad Oldesloe 12/2008 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersuchen und bewerten lassen. Das Einzelhandelskonzept ist förmlich beschlossen. Danach befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. In dem Gutachten wird festgestellt, dass in der Innenstadt nach der Versorgungsstruktur zumindest ein großflächiger Lebensmittelanbieter als so genannter Vollversorger fehlt, der die Attraktivität und damit die Kundenfrequenz in der Stadtmittelpunkt steigern könnte.

In der Stellungnahme der GMA vom Januar 2014 wurde das aktuelle Nutzungskonzept mit einem großflächigen Supermarkt und zwei weiteren mittelgroßen Einheiten des geplanten Nahversorgungszentrums auf der Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Bad Oldesloe gutachterlich bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Nutzungskonzept der Zielsetzung der Bad Oldesloer Einzelhandelsentwicklung entspricht. Eine Einschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente am Planstandort sollte nicht getroffen werden, da die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bad Oldesloe durch die Planung eines Nahversorgungszentrums nicht beeinträchtigt wird. Textliche Festsetzungen sollten hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und deren Mindestgröße getroffen werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Empfehlung gefolgt.

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende vorhabenbezogene Bauleitplanung soll in diesem Bereich am Rand der Innenstadt Bad Oldesloes und in besonders verkehrsgünstiger Lage ein großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Sowohl für den PKW-Verkehr als auch für Fußgänger aus dem Innenstadtbereich ist das Gebiet optimal erreichbar. Das bislang hier vorhandene Gebäude wird von der Post nicht mehr benötigt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf Post behindert somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Andererseits kann eine Poststelle auch zukünftig innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs eingerichtet werden und den entsprechenden Bedarf der Bevölkerung decken.

Zunächst sollte die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im Zuge der Planungen überstieg die zulässige Geschossfläche von 7.200 m<sup>2</sup> den Grenzwert von 5.000 m<sup>2</sup>. Mit der damit nach Landesrecht erforderlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wird dementsprechend im Normalverfahren durchgeführt. Mit dem in der Anlage Teil II vorliegenden Umweltbericht als Grundlage der Umweltprüfung wird gleichzeitig die im Rahmen des Verfahrens durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum mit zentrenrelevantem Sortiment festgesetzt, das der Lage in der Innenstadt und damit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt angemessen ist. Im Einzelhandelsgutachten auf Seite 61 wird zur Verbesserung der strukturellen Defizite im zentralen Versorgungsbereich ein Vollversorger (Supermarkt) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen. Dieser Empfehlung wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefolgt. Es wird festgesetzt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäcker und Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabak entstehen darf (s. Teil B Text Nr. 1).

Auf den Restflächen im Erdgeschoss sollen zusätzlich zwei weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die aber eine Mindestverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> aufweisen müssen, um so eine kleinteilige Struktur mit dem Charakter eines kleinen, von der Haupteinkaufslage losgelösten Zentrums zu vermeiden. Gemäß Einzelhandelsgutachten spielen mittelgroße Betriebe (200 bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Innenstadt aufgrund der Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung nur eine untergeordnete Rolle. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße an Verkaufsfläche sollen in der Fußgängerzone unterpräzentierte Betriebsformen gefördert und Angebotslücken geschlossen werden.

Von der GMA wurde eine gutachterliche Stellungnahme über eine Überprüfung der möglichen Belegung von Teilflächen im geplanten Nahversorgungszentrum ausgearbeitet. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass eine Einschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente am Planstandort nicht getroffen werden sollten, da die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bad Oldesloe durch die Planung eines Nahversorgungszentrums nicht beeinträchtigt wird. Textliche Festsetzungen sollten hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und deren

Mindestgröße getroffen werden. Diese Empfehlung wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag übernommen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird bereits im Bebauungsplan textlich festgelegt, dass im Obergeschoss neben dem Einzelhandel auch Büro- und Verwaltungsnutzungen und Dienstleistungen sowie im funktionalen und räumlichen Verbund auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten können ausnahmsweise im Obergeschoss zugelassen werden. Es wird empfohlen, die hier zulässige Ausnahme nur dann zu genehmigen, wenn dadurch keine unverhältnismäßige Belastung der entsprechenden Erschließungssituation und der angrenzenden Wohngrundstücke hervorgerufen wird und im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge zu erwarten sind. Spielhallen und Wettbüros dagegen werden durch die Festsetzung „Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum“ im Erdgeschoss ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit der grundsätzlichen Zweckbestimmung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen. Das entspricht der beschlossenen Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen in der Stadt Bad Oldesloe. Dort ist in Gebieten, deren Erdgeschosszonen durch einen dichten Besatz von Ladengeschäften und Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet sind und die einen planungsrechtlichen Schutz gegen Spielhallenansiedlungen bedürfen, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in den Obergeschossen zur Regel gemacht worden. Hier kann sich der „Trading-Down-Effekt“ weniger bemerkbar machen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine der Lage des Plangebietes entsprechende angemessene Bebauung. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ist die Lage innerhalb der Innenstadt Bad Oldesloes zu berücksichtigen, so dass eine Nutzungsdichte vergleichbar einem Kerngebiet angemessen ist (s. Teil B Text Nr. 2). Die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 (1) BauNVO wird zwar um ca. 10 % überschritten. Nach § 17 (3) BauNVO ist dies für Gebiete, die am 1.8.1962 überwiegend bebaut waren, jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist hier der Fall, da für diesen Innenstadtbereich eine der Lage angemessene Baudichte zugestanden und eine flächensparende Bebauung ermöglicht werden soll.

Die zulässige Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlage wurden so festgesetzt, dass im Obergeschoss knapp über die Hälfte der Fläche des Erdgeschosses bebaut werden kann. Stellplätze, die auch überdacht werden können, sind erlaubt und werden gemäß textlicher Festsetzung nicht mit in die Geschossfläche einbezogen (s. Teil B Text Nr. 3, 4). Die Bauhöhen werden entsprechend dem Bauentwurf festgesetzt (s. Teil B Text Nr. 5). Ausnahmen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig, da diese städtebaulich nicht relevant sind (z. B. Schornsteine, Antennen, Blitzableiter).

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die mögliche Bebauung wird durch die Baugrenzen ausreichend bestimmt. Für untergeordnete Bauteile, z. B. für Vordächer, ist ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze von bis zu 1,50 m zulässig (s. Teil B Text Nr. 6).

### 3.4 Verkehr

Der dreieckige Geltungsbereich grenzt auf zwei Seiten an die öffentlichen Verkehrsflächen des Berliner Rings im Nordosten bzw. der Lübecker Straße im Süden an. Die Erschließung für Kraftfahrzeuge wird ausschließlich von der Lübecker Straße aus vorgesehen, weil eine Einfahrt vom Berliner Ring nur von Westen aus möglich wäre, während ein Ausfahren aufgrund der Fahrbahnaufteilung nach Westen gar nicht und nach Osten aufgrund der beiden Richtungsfahrbahnen nicht gefahrlos möglich wäre. Von Süden her kann eine gemeinsame Zufahrt zu dem westlich benachbarten Parkhaus genutzt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Oldesloe, alle erforderlichen Anpass- bzw. Änderungsarbeiten im Einmündungsbereich Lübecker Straße / Zufahrt Parkhaus auf eigene Kosten herzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Stellplätze im Obergeschoss über eine Rampe angefahren. Aufgrund des Platzbedarfs dieser Rampe ist nur eine Zufahrt von einer Grundstücksseite möglich, so dass aus den beschriebenen Gegebenheiten heraus diese eine Zufahrt nur von der Lübecker Straße aus in Frage kommen kann.

In einer Verkehrsuntersuchung, die die IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, durchgeführt hat, wird festgestellt, dass das geplante Nahversorgungszentrum in der vorgesehenen Form an die Lübecker Straße angeschlossen werden kann. Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrs und zur Steigerung der Leistungsfähigkeit seien im untersuchten Straßennetz nicht erforderlich. Die Verkehrsqualität werde für alle Verkehrsteilnehmer im Umfeld des Planbereichs mindestens die Qualitätsstufe D (= ausreichend) erreichen. Das Sicherheitsniveau werde gegenüber heute unverändert sein. Als Gesamtfazit wird festgestellt, dass eine leistungsfähige und sichere Erschließung möglich ist.

Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat einen Zuwachs in der Lübecker Straße von rund 41 % in den Spitzenstunden und von rund 37 % in der Tagesbelastung prognostiziert. Trotzdem bleibt die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer in der Lübecker Straße selbst mindestens in der Stufe B = gut. Das Sicherheitsniveau wird gegenüber heute unverändert sein.

Trotzdem wurden weitere Querungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den bestehenden Fußgängerüberweg als direkte Wegebeziehung zum Parkhaus Berliner Ring und zum Wendum nicht verzichtet werden darf, die bestehenden Fußgängerzahlen einen zweiten Fußgängerüberweg jedoch nicht begründen.

Die vorhandene Bushaltestelle vor dem ehemaligen Fachmarkt in der Lübecker Straße befindet sich in einem Abstand von knapp 140 m vom Eingang des geplanten Nahversorgungszentrums. Das ist vor dem Hintergrund des klassischen Haltestellenabstandes von 400 m eine angemessene Entfernung. Aus Verkehrssicherheitsgründen auf dem Berliner Ring und in der Lübecker Straße im Anfahrtsbereich der Kreuzung zum Berliner Ring keine Bushaltestelle möglich.

Die Lage der Grundstückszufahrt wird bestimmt, um deutlich zu machen, dass der Einmündungsbereich Lübecker Straße / Berliner Ring von Ein- und Ausfahrtverkehr freigehalten wird.

Ein in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes enthaltenes „Sichtdreieck“, in dem die Sicht für den Verkehr an der Straßeneinmündung nicht behindert werden durfte, befindet sich nach heutigen Richtlinien außerhalb des Geltungsbereiches und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

### 3.5 Grünordnung

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Wohl aber ist nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Sie wird durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hameln, innerhalb der Umweltprüfung für den Umweltbericht erarbeitet (siehe Anlage Teil II).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Norden einzelne Baumanpflanzungen zur Gestaltung dieses Bereiches und zusätzliche Anpflanzungen auf dem Parkdeck im Obergeschoss vorgesehen. Der Verlust von Gehölzbeständen als Angebot für Brutplätze für siedlungstypische Vogelarten wird durch das Aufhängen bzw. Anbringen von 20 Nisthilfen im Geltungsbereich kompensiert. Auf eine Darstellung in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen wird verzichtet, da diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Die gebotene Eingriffskompensation wird über das städtische Ökokonto der Stadt, Großer Teich, Flurstück 1/6, Flur 6, Gemarkung Rethwischfeld, abgewickelt, in dem ein Flächenanteil von 551 m<sup>2</sup> zur Verrechnung herangezogen wird (s. Teil B Text Nr. 7). Damit ergibt sich eine ausgeglichene naturschutzfachliche Eingriffsbilanz. Der Investor verpflichtet sich im Durchführungsvertrag für die Bereitstellung der Ausgleichsfläche eine Ausgleichszahlung zu leisten.

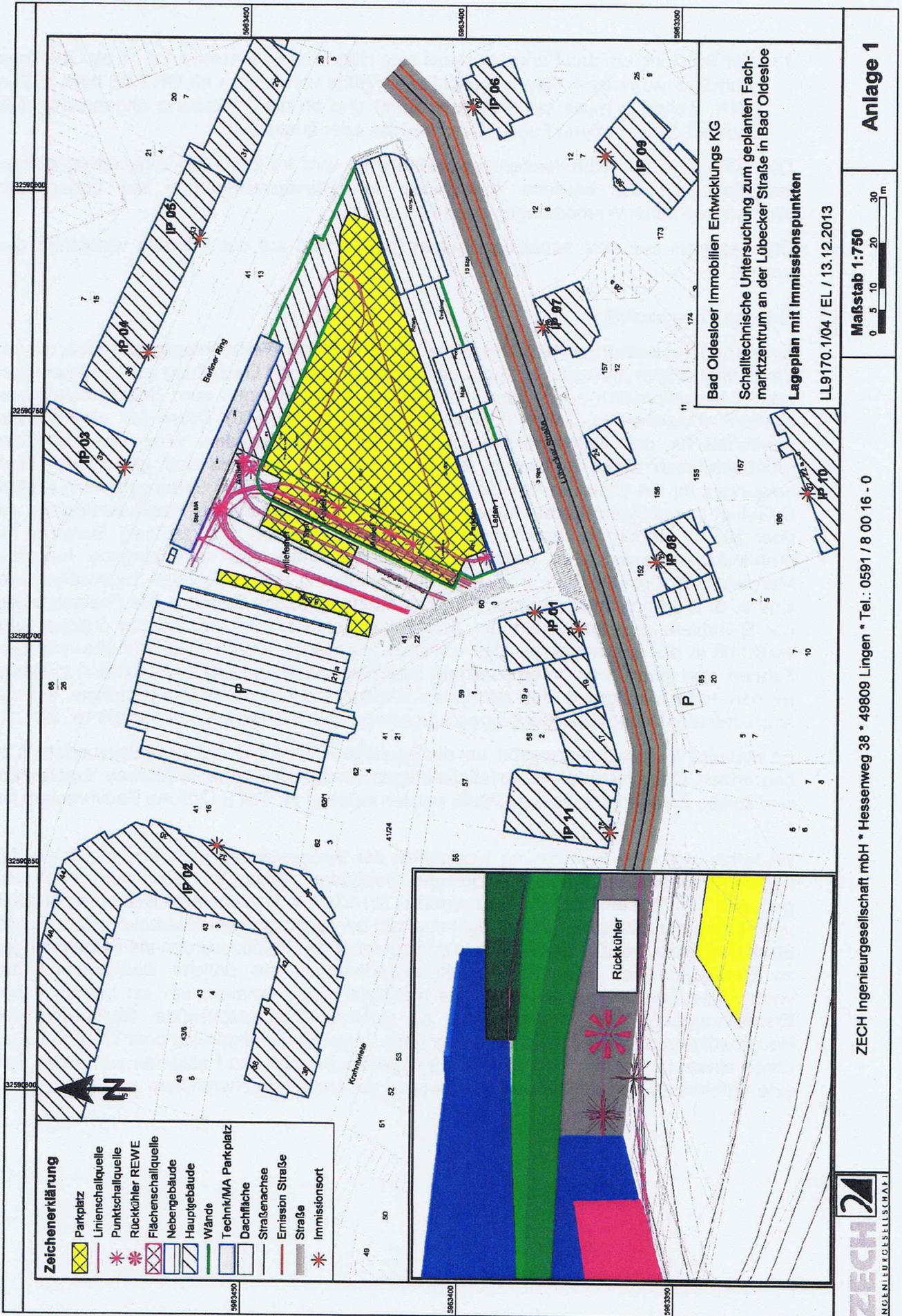
Ansonsten befinden sich Bäume im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches, die im Falle ihrer Schädigung durch die Baumaßnahmen zu ersetzen sind.

### 3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt, nach dem der Lärmschutz für die Nachbarschaft eingehalten werden kann, wenn folgendes erfüllt wird:

erforderliche Lärminderungsmaßnahmen

1. Einhaltung der angegebenen Betriebszeiträume hinsichtlich der Öffnungs- bzw. Anlieferzeiten, keine Warenanlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr mit Ausnahme von Zeitungen.
2. Anlieferung durch maximal drei LKW pro Tag (davon ein Kühl-LKW) für Anlieferzone 1 (REWE) bzw. Anlieferung durch jeweils maximal zwei LKW pro Tag für die Anlieferzonen 2 und 3.
3. Anlieferung durch maximal drei Sprinter pro Tag für die Anlieferzone „Laden 1“ auf dem Parkdeck.
4. Anlieferung von Zeitungen mit maximal einem Sprinter pro Tag vor 6:00 Uhr.
5. Entladung der LKW und Sprinter ausschließlich an den dafür vorgesehenen Anlieferzonen.
6. Einsatz geräuscharmer Einkaufswagen mit Gummirädern.
7. Integration der Einkaufswagensammelbox in den Aufbau im 1. Obergeschoss des Gebäudes.
8. Maximaler Schalleistungspegel des Rückkühlers für REWE  $L_{wa} = 80$  dB(A) bei Einhaltung der Position im Bereich der Anlieferzone 1.
9. Keine Bewegungen auf dem Parkdeck für Kunden nachts in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, dies ist durch eine Schrankenanlage o. ä. sicherzustellen, Abfahrt der Mitarbeiter mit maximal 10 Fahrten nach 22:00 Uhr.
10. Das Parkdeck ist mit einer glatten Oberfläche (Asphalt, Beton oder ähnliches, kein Pflaster) auszuführen.



- Zeichenerklärung**
- Parkplatz
  - Linienschallquelle
  - Punktschallquelle
  - Rückkühler REWE
  - Flächenschallquelle
  - Nebengebäude
  - Hauptgebäude
  - Wände
  - Technik/MA Parkplatz
  - Dachfläche
  - Straßenachse
  - Emission Straße
  - Straße
  - Immissionsort

Bad Oldesloer Immobilien Entwicklungs KG  
 Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum an der Lübecker Straße in Bad Oldesloe  
**Lageplan mit Immissionspunkten**  
 LL9170.1/04 / EL / 13.12.2013



**Anlage 1**



11. Die Brüstung um das Parkdeck muss eine Höhe von mindestens 1,0 m ab Oberkante Parkdeck aufweisen, dies entspricht einer Höhe von 6,53 m ab OK FBB bzw. 13,3 m üNN, weiterhin muss sie dicht ausgeführt und an die Parkebene angearbeitet sein (keine Schlitze, offene Fugen, Durchbrüche oder ähnliches).

Die Einhaltung der Lärminderungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag ebenso festgelegt wie der bauliche Ausschluss von Blendeinwirkungen auf benachbarte Wohnungen durch Werbeanlagen oder Fahrzeuge.

Der Lageplan aus dem schalltechnischen Bericht wird auf der Vorderseite verkleinert dargestellt.

### 3.7 Örtliche Bauvorschrift

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, die von der rechtsgültigen „Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten“ abweichen (s. Teil B örtliche Bauvorschrift Nr. 1-10). Damit soll eine größere Flexibilität für das Nahversorgungszentrum ermöglicht werden, ohne dass von den grundsätzlichen Zielvorstellungen der Werbesatzung und den dort getroffenen Festsetzungen für ein Gewerbe-/Sondergebiet abgewichen wird. Der Geltungsbereich liegt im C-Gebiet der gültigen Werbesatzung. Hier sind Werbeanlagen auf Fassadenflächen von über 200 m<sup>2</sup> jedoch nur bis zu einer maximalen Größe von 3 m<sup>2</sup> zulässig. Bereiche mit großflächiger gewerblicher Nutzung, wie zum Beispiel das nahegelegene Autohaus Mercedes am Berliner Ring, sind in der Werbesatzung den E-Gebieten zugeordnet. Hier sind u. a. Werbeanlagen bis max. 20 m<sup>2</sup> je Fassadenfläche zulässig. Die Festsetzungen der E-Gebiete, ausgenommen der dort zulässigen Fahnen, werden als örtliche Bauvorschrift in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Fahnen sind zwar in der Werbesatzung innerhalb der E-Gebiete grundsätzlich zulässig, werden jedoch aufgrund der störenden Windgeräusche zur Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen (s. Teil B Örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Es wird ein Flachdach festgesetzt, um die Bauhöhe innerhalb des Grundstücksumfeldes zu begrenzen. Dabei wird für Photovoltaikanlagen ausdrücklich eine Ausnahme zugelassen, weil solche Anlagen schräg aufgestellt werden müssen (s. Teil B Örtliche Bauvorschrift Nr. 11).

Weiterhin wird eine Festsetzung hinsichtlich der Baugestaltung getroffen, durch die das äußere Erscheinungsbild des zukünftigen Gebäudes planungsrechtlich verbindlich vorgegeben wird (s. Teil B örtliche Bauvorschrift Nr. 13). Die angrenzende Bebauung nördlich und südlich der Lübecker Straße liegt innerhalb der rechtsgültigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe. Zur Einbindung in das bestehende Ortsbild wurden die Festsetzungen zu Fassadenfarben aus der Gestaltungssatzung in die örtliche Bauvorschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes modifiziert übernommen, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume zu sichern. Die festgesetzte Gliederung des Hauptbaukörpers durch Fassadenrücksprünge, begrünte Rankgerüste oder Werbeanlagen sollen einen monotonen Charakter mit langgestreckten glatten Fassaden vermeiden und eine Verbindung zur kleinteiligen Bebauung in der Umgebung herstellen.

### 3.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Am 1.4.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

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

Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde auf eine Kinderfreundlichkeitsprüfung verzichtet, da durch die Ausweisung des Einzelhandels in dieser Lage keine Interessen von Kindern oder Jugendlichen berührt werden.

## 4. Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Das Boden- und Altlastenkataster beim Kreis Storman beinhaltet keine Eintragungen.

Laut Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt sind nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsflugbilder keine Einwirkungen auf den Geltungsbereich durch Abwurfmunition festzustellen. Munitionsfunde seien nicht bekannt. Es handelt sich folglich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche, so dass gegen die durchzuführenden Arbeiten keine Bedenken bestehen. Zufallsfunde von Munition seien jedoch nicht auszuschließen.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese vorhabenbezogene Bauleitplanung nicht wesentlich berührt und bleibt unverändert.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine Transformatorenstation, die entsprechend festgesetzt wird.

Der Einbau von Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energie wird im Durchführungsvertrag vereinbart; ihre Zulässigkeit über Stellplätzen wird ausdrücklich festgesetzt (s. Teil B Text Nr. 4).

Bei der Planung und Ausführung der geplanten PV-Anlage ist die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH bezüglich der Anschlusssituation und der in das Netz einzuspeisenden Energieströme zu beteiligen.

#### 4.4 Feuerschutzeinrichtung oder Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abzustimmen sein. Gegebenenfalls werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Hydranten eingebaut, welche eine Löschwasserversorgung gewährleisten. Sowohl der Druck als auch die gelieferte Wassermenge reichen zur Brandbekämpfung aus. Im Übrigen befindet sich der Geltungsbereich im Abstand von ca. 150 – 200 m vom ständig Wasser führenden Fluss Trave.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen Lübecker Straße und durch den Berliner Ring gesichert.

#### 5. Hinweis

Die „Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 4.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Oldesloe, *09.04.2015*



*(Handwritten signature)*  
(von Bary)  
Bürgermeister