

STADT BAD OLDESLOE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 83
„PFERDEMARKT“

INHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan
(Projektbeschreibung und Pläne als „roter Ordner“)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(Teil A : Planzeichnung)

(Teil B : Text)

(Begründung)

Durchführungsvertrag

Anhang I

1. Preis Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Pferdemarkt“

Bodengrunduntersuchung

Planungskonzeption Landschaftspflege

Untersuchung zu Einwirkungen von Lärm,
Licht und elektromagnetischen Feldern

- SATZUNG -

3 .Ausfertigung

VORHABENTRÄGER :

Objektgesellschaft Pferdemarkt GbR i.G.

Lorentzenstraße 45 - 47

23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 / 17 69-0

Fax: 04531 / 17 69-99

Beratungs- und Verfahrensstand :

Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2001 / Satzung - Genehmigung

Datum : 29.08.2001,
zuletzt ergänzt :28.11.2001

- im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe -

**Quellennachweis als
Anhang II**

Städtebaulicher Rahmenplan 1984 - Innenstadt -

Bad Oldesloe, Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung und Erweiterung 1988

**Stadt Bad Oldesloe, Satzung über die Gestaltung
von Werbeanlagen und Warenautomaten, neueste Fassung**

**Stadt Bad Oldesloe, Landschaftspflegekonzept „Pferdemarkt/Hagenstraße“,
Teil 1 -Landschaftsplanerisches Gutachten-**

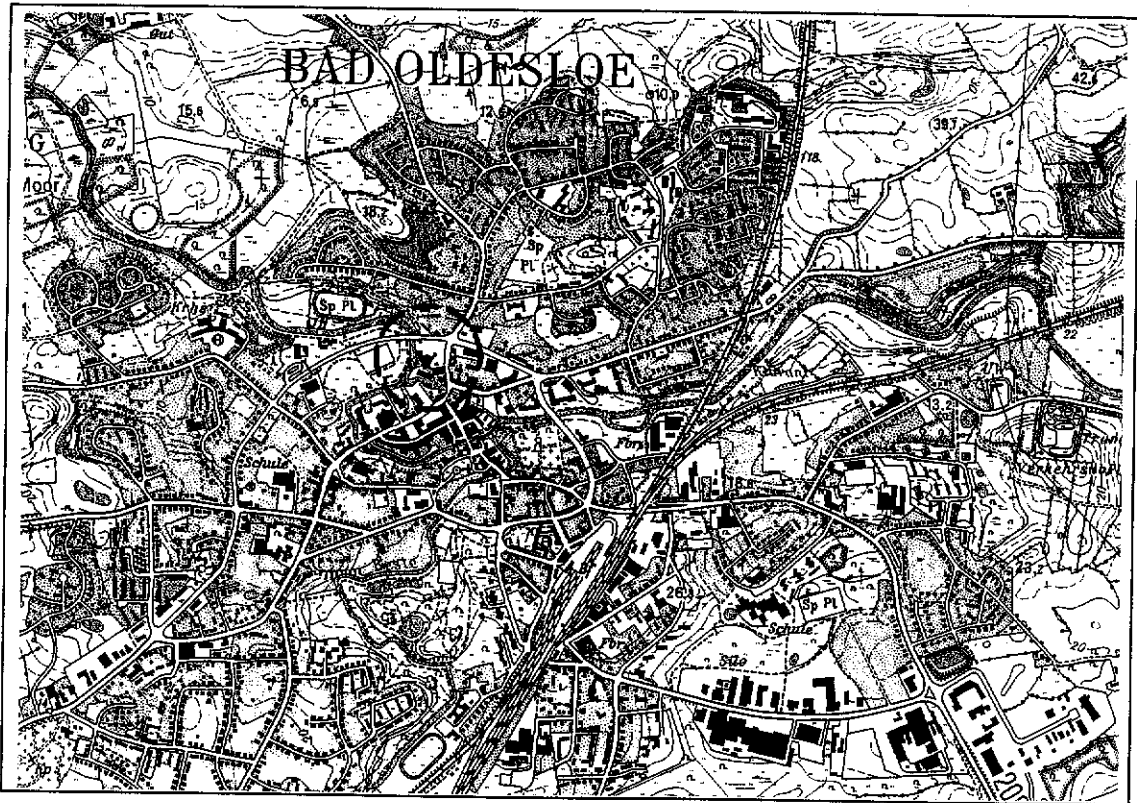
Stadt Bad Oldesloe, Substanzgutachten, Gloria - Mühlenwerke Ströh

**Stadt Bad Oldesloe, Beschränkter Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Pferdemarkt“,
Auslobung 1998, Bericht der Vorprüfung, Protokoll der Preisgerichtssitzung**

**Staatliches Umweltamt Itzehoe, Planfeststellungsbeschluss gemäß § 31 WHG für
die Umgestaltung des Trave-Mühlenwehres in Bad Oldesloe**

STADT BAD OLDESLOE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „PFERDEMARKT“

FÜR DAS GEBIET :
PFERDEMARKT HAUS NR: 4c- 7



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2001
Satzung / Genehmigung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 29.08.2001,
ergänzt : 19.09.2001,
zuletzt ergänzt : 28.11.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan - Fortschreibung 1996
 - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und Planungsablauf
5. Städtebauliche Zielsetzung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur und Landschaft, Grünordnung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 13.2 Denkmalpflege
14. Hinweise

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Oldesloe hat sich mit einer möglichen Umnutzung und einer städtebaulichen Neuordnung des „Mühlengrundstückes“ am Pferdemarkt bereits mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 1988 befaßt. Die darin formulierten Planungsziele wurden jedoch aufgrund der seinerzeit nicht absehbaren Realisierungsmöglichkeit in den Darstellungen offen gehalten.

Mit der Einstellung der Produktion und Aufgabe des Betriebes der Gloria - Mühlenwerke Ströh GmbH & Co. KG am Standort „Pferdemarkt“ zum 31.12.1997 jedoch wurden die planerischen Aktivitäten durch die Stadt Bad Oldesloe verstärkt. Das Grundstück einschließlich des Mühlenwehres mit Staurechten wurde durch die Stadt Bad Oldesloe erworben. Zur Vorbereitung der Neuordnung des „Mühlengrundstückes“ wurden die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen mit Ausnahme der historischen Weizenmühle abgebrochen und der Boden von Altlasten befreit. Fundamentreste der Hallen befinden sich derzeit noch neben der Trafostation. Die Beseitigung bzw. der Umgang hiermit ist Gegenstand der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag.

Zur planerischen Vorbereitung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung dieses zentral gelegenen Grundstücks am Eingang zur historischen Altstadt an der Trave wurde durch die Stadtverwaltung eine verwaltungs- und fachplanungsübergreifende Projektgruppe („Planerwerkstatt“) eingesetzt, die die Vorgaben für die Neuordnung des „Mühlengrundstückes“ und seiner Realisierung erarbeiten sollte. Durch die „Planerwerkstatt“ wurde eine stufenweise Planrealisierung vorgeschlagen, die sich in drei Bearbeitungs- und Planungsphasen untergliedern sollte:

- Städtebaulicher Ideenwettbewerb
- Bebauungsplanung
- Hochbauplanung - Realisierung

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Planungsaufgabe erscheint diese gestufte und aufeinander aufbauende Projektentwicklung angemessen und sichert der Stadt Bad Oldesloe eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Detaillierung ihrer Planungsziele in Abhängigkeit zu den äußeren Rahmenbedingungen. Übergeordnetes Ziel der Stadt Bad Oldesloe ist es, an dieser historischen Stelle eine innenstadtverträgliche und stadtbildgestalterisch anspruchsvolle Bebauung entstehen zu lassen, die in ihrem Bauungs- und Nutzungskonzept dem einmaligen Standort an der Trave vor der Altstadt gerecht werden kann.

Seit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs 1998 hat sich die Stadtvertretung und die Stadtverwaltung mehrjährig bemüht mit potentiellen Vorhabenträgern ein stadtverträgliches Nutzungskonzept auf die Füße zu stellen.

Nunmehr ist es politischer Wille, auf Grundlage des von der Objektgesellschaft Pferdemarkt GbR i.R. mit Stand vom 13.07.2001 vorgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes („roter Ordner“), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 im Einvernehmen mit dem vorgenannten Vorhabenträger aufzustellen und die Zulässigkeit des Vorhabens mittels des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB '98 planungsrechtlich zu gewährleisten.

Alle vorher gefaßten Beschlüsse zur verbindlichen Bauleitplanung des Vorhabens betreffend wurden mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2001 aufgehoben.

Wesentliche Ergänzung erfährt der hiermit nunmehr als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 durch den einvernehmlich erarbeiteten und vom Planungs- und Verkehrsausschuss beschlossenen Durchführungsvertrag (s. Anhang I) mit seinen vertraglichen Regelungen insbesondere zum Nutzungskonzept und zur Regelung der öffentlichen Park- / privaten Stellplätzen.

Auf Grundlage des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs (s. Anhang I) soll nunmehr in dem zweiten Planungsschritt mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB'98 die Zulässigkeit und zeitlich gestaffelte Realisierung des gesamten Bauvorhabens durch einen Vorhabenträger planungsrechtlich gesichert werden. Die städtischen Gremien und der Planungs- und Verkehrsausschuss haben auf Antrag des Vorhabenträgers, der Objektgesellschaft Pferdemarkt GbR i.G. in 23843 Bad Oldesloe, am 18.07.2001 die Einleitung des o.g. Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Oldesloe ist mit Beschluss vom 19.09.2001 zugleich in Vorbereitung zur Durchführung und Realisierung der Maßnahmen auf dem „Mühlengrundstück“ eine vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag im Entwurf mit Stand vom 16.09.2001) getroffen worden, die Art und Umfang der Leistungen und Planungsabsichten für beide Vertragsparteien umfaßt.

Um den städtischen und übergeordneten Planungsanforderungen an eine fachplanungsübergreifend und inhaltlich abgestimmte Gesamtplanung für das Vorhaben „Pferdemarkt“ gerecht werden zu können, wurde durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe zusammen mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung einer landschaftsplanerischen Begleitung und die Erstellung einer Lärmuntersuchung sowie die Fortführung der Hochbauplanung mit Erschließungsplanung auf Grundlage des Wettbewerbserfolges in Auftrag gegeben.

Somit wurden zu Beginn der vorhabenbezogenen städtebaulichen Bebauungsplanung die Voraussetzungen geschaffen, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung das städtebauliche Gesamtkonzept des Wettbewerbserfolges gemeinsam zu konkretisieren und weiterzuentwickeln, so dass in inhaltlicher Abstimmung aufeinander (§ 1 Abs. 5 BauGB'98) die das Plangebiet und seine Umgebung betreffenden Belange vorhabenbezogen berücksichtigt werden konnten.

Der nunmehr als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 beinhaltet somit die Ergebnisse aus den o.g. begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des durch den Vorhabenträger erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Planungsstand vom 13.07.2001) und die Ergebnisse aus dem zusammengefaßten Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Abwägung zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen. Ergänzungen in der Planzeichnung, Text und der Begründung wurden mit dem Satzungsbeschluss in die Bebauungsplansatzung redaktionell eingearbeitet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23a für diesen Plangeltungsbereich zugleich aufgehoben. Mit Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung ist ein gesondertes Aufhebungsverfahren nicht erforderlich. Hierauf ist während des Planverfahrens entsprechend hingewiesen worden.

1. Allgemeine Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Zu der Planungsart der Bebauungspläne gehören mit der Novellierung des Baugesetzbuches ab 1998 auch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne nach § 12 BauGB'98, die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan "alten" Rechts hervorgegangen sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

Die (vorhabenbezogenen) Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Oldesloe ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB'98 ein Durchführungsvertrag zu schließen, der die Realisierung des Vorhabens rechtlich sichert. Der Durchführungsvertrag ist zwischen beiden Vertragsparteien einvernehmlich ausgearbeitet worden und wird vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 separat beschlossen. Er ist der Begründung in seinen Grundzügen beigelegt, soweit er zum Verständnis und zur Erläuterung des Vorhabens und seines Nutzungskonzeptes beitragen kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 bezieht neben dem Vorhabengebiet, das im wesentlichen durch das ehemalige „Mühlengrundstück“ bestimmt wird, auch das südlich angrenzende Trafo-

Grundstück „Pferdemarkt“ Haus-Nr. 4c in die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Pferdemarkt“ ein (s. Abb.1, Seite 9). Der Vorhabenträger wird dieses Grundstück von den Stadtwerken Bad Oldesloe erwerben. Die vorhandene Trafostation wird auf das nötige Maß verkürzt und instandgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets sind auf dem ehemaligen „Mühlengrundstück“ mit Ausnahme der historischen „Weizenmühle“ und der Trafostation von baulichen Anlagen weitestgehend frei geräumt und von Altlasten ebenfalls weitestgehend befreit worden. Noch vorhandene Altlasten werden entsprechend den gesetzlichen Auflagen geräumt. Entsprechende vertragliche Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen und werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Stormarn vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt vorbehaltlich der flächengenauen Parzellierung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur insgesamt eine Fläche von ca. 0,94 ha und gliedert sich in folgende Bodennutzungen,

5.740 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2.590 m ²	Mischgebiete (MI)
60 m ²	Verkehrsflächen
10 m ²	Flächen für Versorgungsanlagen
990 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat auf Grundlage des 1. Preises des städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der noch in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe und des vorgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes die Einleitung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Pferdemarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Pferdemarkt“ vom 21.02.2001 wurde zugleich aufgehoben.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB'98)

Mit der Fortführung der verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 „Pferdemarkt“ nach § 12 BauGB'98 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht im ganzen Umfang eingehalten werden. Eine kleinere Fläche im Nordosten des Plangebietes ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes derzeit noch als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

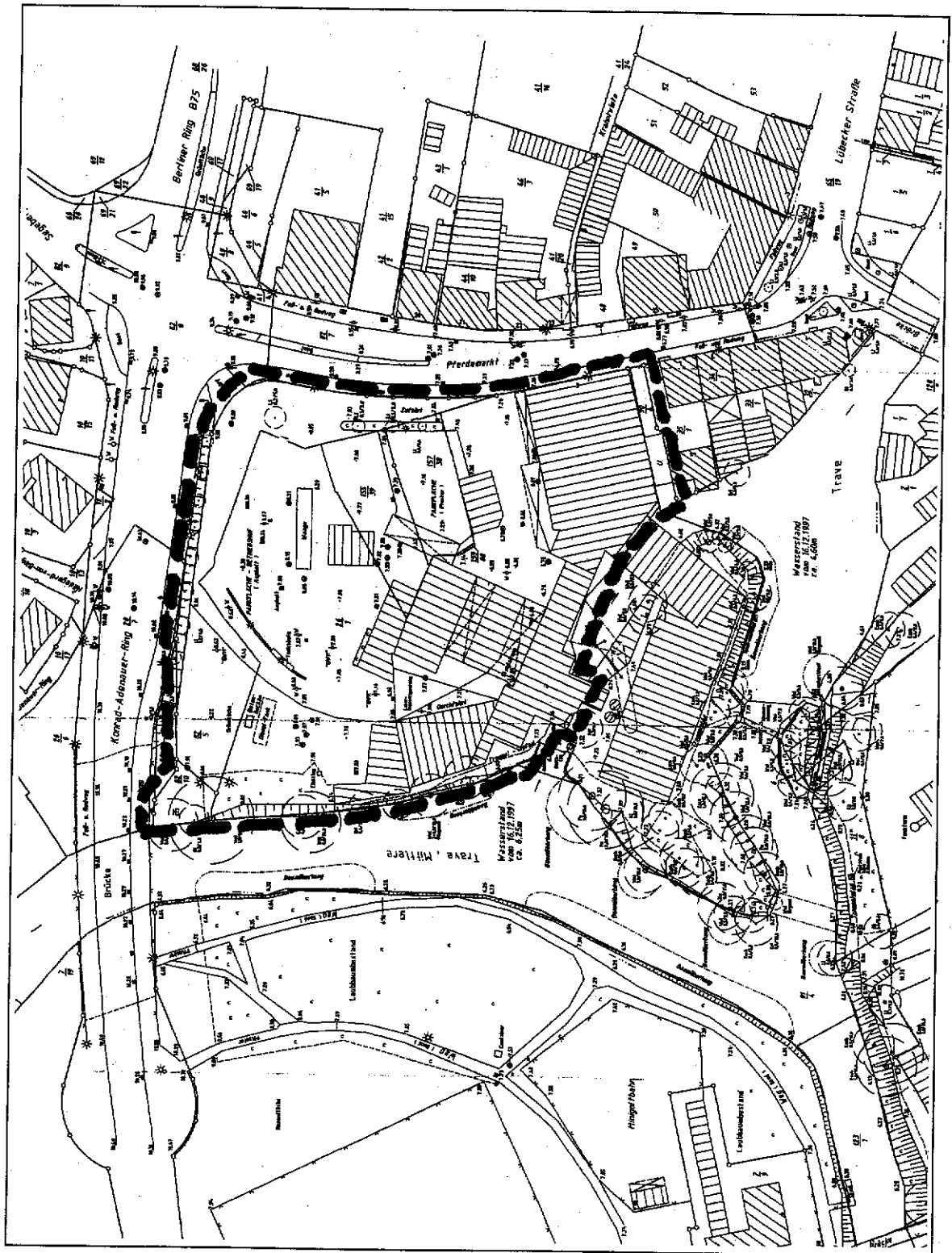


Abb. 1: Plangeietsbegrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 und Abgrenzung des Vorhabengebietes sowie Lage im Stadtgefuge, Lage- und Höhenplan vom 16.12.1997 mit dem Gebäudebestand des ehemaligen Mhlenbetriebes Strh, unmaBstablich

Der geltende Flächennutzungsplan aus den 70'er Jahren und auch die in Aufstellung befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (derzeitiger Planungsstand: 4. öffentliche Auslegung) stellen das Vorhabengebiet im Norden als Wohnbaufläche und im Süden und Osten als Mischgebiet dar. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für das Vorhabengebiet selbst auch öffentliche Parkplätze als symbolische Darstellung jedoch ohne Flächenabgrenzung beinhalten (s. Abb. 2, Seite 11).

Aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 sind die Grundzüge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend weiterentwickelt worden, dass das Nutzungskonzept vornehmlich im südlich Bereich des Vorhabengebietes gemischte Nutzungen vorsieht. Außerdem werden die Uferrandbereiche im Westen und Südwesten nunmehr als Flächen für den Naturschutz festgesetzt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird diesen modifizierten Planungszielen durch entsprechende Darstellungen Rechnung tragen. Da das Entwicklungsgebot, wie ausgeführt, nicht im vollen Umfange mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 eingehalten werden kann und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch noch nicht genehmigt ist, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 als „vorzeitiger Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 3 BauGB'98 dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 "Pferdemarkt" verfolgten Planungsziele haben sich den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 anzupassen.

Die landesplanerischen Ziele in den oben genannten Planungsebenen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Festsetzungen bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag, die den Zielen der Landesplanung entgegenstehen könnten, sind unzulässig und nicht vertragsbindend.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Bad Oldesloe bei ihren künftigen Planungen von folgenden rahmensetzenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Neufassung des Regionalplanes, Planungsraum I, für den Achsenraum Hamburg - Bad Oldesloe - Reinfeld - Lübeck konkretisiert worden sind.

Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargtheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achsen Schwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu.



Abb. 2: Planausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 und sein städtebauliches Umfeld betreffend (Stand: 4. öffentliche Auslegung), Maßstab 1:5.000

Die Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums Bad Oldesloe sind im Zusammenhang u.a. mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Stormarn innerhalb dieser Region zu sehen. Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich grundsätzlich mit den gemeindlichen Zielvorstellungen einer behutsamen, organischen Weiterentwicklung und einer Erhöhung der Attraktivität der Stadt sowie der Weiterentwicklung ihrer zentralörtlichen Funktionen durch innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Zur Umsetzung der vorangestellten gemeindlichen Planungsziele sind Bauflächen erforderlich, die entsprechend dem 4. Entwurf zur Neuauftellung des Flächennutzungsplanes in einem nicht unerheblichen Maße im Rahmen der „Innenentwicklung“ und „Nachverdichtung“ bereitgestellt werden sollen.

Dies entspricht dem Ziel der Stadtverordnetenversammlung, durch Maßnahmen der „Innenentwicklung“ und durch Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen bzw. von untergenutzten Bauflächen die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Arbeitsformen zu erhöhen und dadurch u.a. die Eingriffe im Außenbereich zu reduzieren. Zugleich kann mit den Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung die vorhandene Infrastruktur besser genutzt und ausgelastet werden. Diesen Planungsgrundsätzen wird insbesondere durch die Neuordnung des ehemaligen Gewerbegrundstückes unter Erhalt historischer Bausubstanz und der damit verbundenen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Pferdemarkt“ in vorbildlicher Weise Rechnung getragen.

Die Planungsabsichten einer behutsamen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechen den Zielen der Landesplanung im Sinne des Erlasses der Landesplanungsbehörde vom 27.01.1997 zum Vorentwurf der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes. Eine landesplanerische Stellungnahme wurde während des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 von der Landesplanungsbehörde nicht abgegeben.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr.1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Für den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 besteht nicht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da mit der Bebauungsplanung keine schwereren Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher geplant (Bebauungsplan Nr. 23a) bzw. nach § 34 BauGB'98 zulässig vorbereitet werden.

Die heute gesetzliche Verpflichtung, einen Landschaftsplan aufzustellen, hat die Stadt Bad Oldesloe dennoch bereits vor Inkrafttreten des neuen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) mit dem Entwurf zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1991 frühzeitig begonnen umzusetzen. Mit dem neuen Landesnaturschutzgesetz und den darin getroffenen naturschutzrechtlichen Regelungen wurde im Zusammenhang mit der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes eine Überarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsplan - Entwurfes erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren zur Fortschreibung des Landschaftsplanes ist durch die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit Verfügung vom 10.11.2000 abgeschlossen und gilt als festgestellt. Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind während der Konzepterarbeitung und in der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb frühzeitig in die gemeindliche Abwägung eingestellt worden. Zu dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 wurden direkt keine nutzungseinschränkende Bedenken und Stellungnahmen vorgebracht.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zur Trave ergeben sich für das Vorhaben selbst landschaftsplanerische Belange, die im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung (s. Unterlagen im Anhang I) in die Bebauungsplanung eingebunden worden sind. Parallel zum Vorhaben „Pferdemarkt“ wurde das Planfeststellungsverfahren zur Umgestaltung des Mühlenwehres in der Trave („Sohlgleite“) durchgeführt und zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu dem o.g. Planfeststellungsverfahren wurden mögliche Konfliktbereiche zwischen Städtebau und Naturschutz bearbeitet und die fußläufige Anbindung des Vorhabengebietes über die Insel an die Innenstadt (im Bereich des „Telekom-Grundstückes“) thematisiert und planerisch vorbereitet. Das Planfeststellungsverfahren ist mit Beschluss des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe als Planfeststellungsbehörde vom 15.05.2001 bestandskräftig abgeschlossen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes wurden für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 im Zuge der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Bebauungsplan-Satzung durch die landschaftsplanerische Begleitung für den Trave-Uferstreifen parzellenscharf konkretisiert und im Hinblick auf ihren Schutzstatus und ihre Empfindlichkeit gegenüber baulichen und sonstigen Nutzungen / Störungen geprüft. Hierzu wurde in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept der Hochbauplanung ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und in den städtischen Gremien zur Diskussion gestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 berücksichtigt. Hierbei wird dem Schutz prägender Landschaftselemente und dem nach § 11 LNatSchG geschützten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen durch Maßnahmen des Naturschutzes in geeigneter Form Rechnung getragen.

Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und durch eine naturschutzfachliche Abstimmung der benachbarten Planungen („Sohlgleite / Pferdemarkt“) beachtet. Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Entwicklungsziele und der durchzuführenden Maßnahmen innerhalb der Uferstreifen wurden in der Bebauungsplansatzung berücksichtigt. Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 steht nach Durchführung der Beteiligungsverfahren den Zielen der Landschaftsplanung auf örtlicher und übergeordneter Planungsebene insgesamt nicht entgegen.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Die Rechtsgrundlage zur Umweltverträglichkeitsprüfung hat sich während der mehrjährigen Projektentwicklung wie folgt geändert.

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001.

Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB'98 wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,94 ha wird das geplante Vorhaben zu einer möglichen Versiegelung von voraussichtlich ca. 8.300 m² durch Bauflächen führen, wobei ebenfalls dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass das ehemalige „Mühlengrundstück“ als Gewerbegrundstück bereits vollständig versiegelt war und für das neue Vorhaben freigelegt worden ist. Zudem wird der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² deutlich unterschritten und bleibt daher auch unterhalb des Schwellenwertes einer Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass die Umwelterheblichkeit in diesem Einzelfall nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB-Novelle 2001, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Novelle 2001 durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.



Abb. 3: Luftbildaufnahme mit Blick auf die nördliche (Innen-)Altstadt und auf die ehemalige Bebauung der Gloria-Mühlenwerke Ströh

4. Planungserfordernis und Planungsablauf (§ 1 Abs. 3 BauGB '98)

Ausgehend von den Zielen der „Städtebaulichen Rahmenplanung“, Fortschreibung und Erweiterung, Ende der 80'er Jahre (endgültige Entwurfsfassung Juni 1988) und unter Beachtung der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe (beschlossen im Januar 1990) wurde nach mehrjähriger Projektentwicklung vom Planungs- und Verkehrsausschuss für das Grundstück des ehemaligen Gloria-Mühlenwerkes Ströh und das südlich angrenzende Trafogrundstück „Pferdemarkt“ Haus-Nr. 4c die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Pferdemarkt“ mit dem Ziel beschlossen, nach § 12 BauGB'98 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vom Vorhabenträger beantragten Bauvorhabens entsprechend dem vorgelegten und einvernehmlich beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen.

Hierbei sind aufgrund der Lage des Plangebiets in der Stadtstruktur (s. Abb. 3, Seite 15) insbesondere die Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Anforderungen an die Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen und die hierfür erforderlichen Flächen stadt- und landschaftsverträglich vorzusehen sowie die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen planungsrechtlich bzw. durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zu sichern.

Dies geschieht insbesondere unter der Zielsetzung, eine stadtbildgestalterisch und landschaftsplanerisch qualitätsvolle sowie städtebaulich nachhaltige Entwicklung für diesen sensiblen Bereich herbeizuführen und durch die vorhabenbezogene Bauleitplanung zugleich die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen einer baulichen Entwicklung aufzuzeigen und die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben zu regeln.

Um die Eigenart und die städtebauliche Bedeutung dieses Stadtquartiers im heutigen Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit, Ökologie, innenstadtverträglichem Nutzungskonzept, Wohnraumbereitstellung und Stadtbildpflege zu sichern und fortentwickeln zu können, haben die städtischen Gremien die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erforderlich angesehen.

Die in dem städtebaulichen Rahmenplan, Fortschreibung und Erweiterung 1988, dargelegten und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung für das Handeln und Planen als Selbstbindung auferlegten Zielsetzungen in Form von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten in Verbindung mit der Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe reichen heute und auch zukünftig im Spannungsfeld von Wohnraumbedarfen, Wirtschaftlichkeit und Erhalt und Vitalisierung gewachsener Stadtstrukturen sowie erhöhten Wohn- und Lebensstandards in der verwaltungstechnischen Steuerung einer lebendigen und entwicklungsoffenen Stadt allein nicht mehr aus.

Mit den Regelungs- und planerischen Steuerungsmöglichkeiten des allgemeinen Städtebaurechts (§§ 1, 9 und 12 BauGB'98) und den landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Landesnaturschutzgesetz) sollen die im Rahmenplan 1988 vorgezeichneten konzeptionellen Zielsetzungen durch den vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan („roter Ordner“) mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB'98 realisierungsbezogen weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Hierbei soll die Erhaltung der historischen Weizenmühle und die Wiederherstellung von Raumkanten und Sichtachsen mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Erhaltungssatzung im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde ermöglicht werden.

Die Nähe zur Trave verlangt aus der städtebaulichen Gesamtplanung heraus (vgl. Auslobungstext zum städtebaulichen Ideenwettbewerb) im Uferbereich Pufferzonen für den Natur- und Uferschutz entsprechend den landschaftsplanerischen Entwicklungszielen und Nutzungsabstufungen innerhalb eines optimierten städtebaulichen Bauungs- und Nutzungskonzeptes.

Um insbesondere die städtebaulichen und auch landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Bad Oldesloe im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger möglichst transparent und nachvollziehbar herausarbeiten und darlegen zu können, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 im Sinne einer integrierten Bauleitplanung zusammen mit den begleitenden Fachplanungen erarbeitet und in den städtischen Gremien sowie in der Öffentlichkeit gemeinsam vorgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund der mehrjährigen Vorbereitungszeit und Projektentwicklung aufgrund des letztendlich zeitlich eng terminierten Realisierungszeitraumes als zusammen gefaßtes Planverfahren (TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung) durchgeführt.

5. Städtebauliche Zielsetzung (§ 1 Abs. 5 BauGB '98)

In Fortführung, Konkretisierung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplanes von 1988 und zur Umsetzung des preisgekrönten Wettbewerbserfolges aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Grundstückes Gloria-Mühle am Pferdemarkt haben die städtischen Gremien die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Pferdemarkt“ mit ergänzenden Fachplanungen mit dem Planungsziel beschlossen, für den Vorhabenträger auf Grundlage des beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes die rechtsverbindliche Planungssicherheit zu schaffen, die zu einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung des freigeräumten „Mühlengrundstückes“ führen soll.

Zugleich ist aufgrund der naturräumlichen Lage der überwiegend nunmehr unbebauten Flächen an der Trave und zur Altstadt hin möglichst ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen vorhabenbezogen zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83, dem der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und Immissionsschutz (siehe Anhang I zur Begründung) zugrunde liegt, verfolgt im wesentlichen folgende gemeindlichen Planungsziele, die in ihrer grundsätzlichen Zielsetzung bereits Planungsgrundlage der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes waren (s. Abb.4, Seite 18):

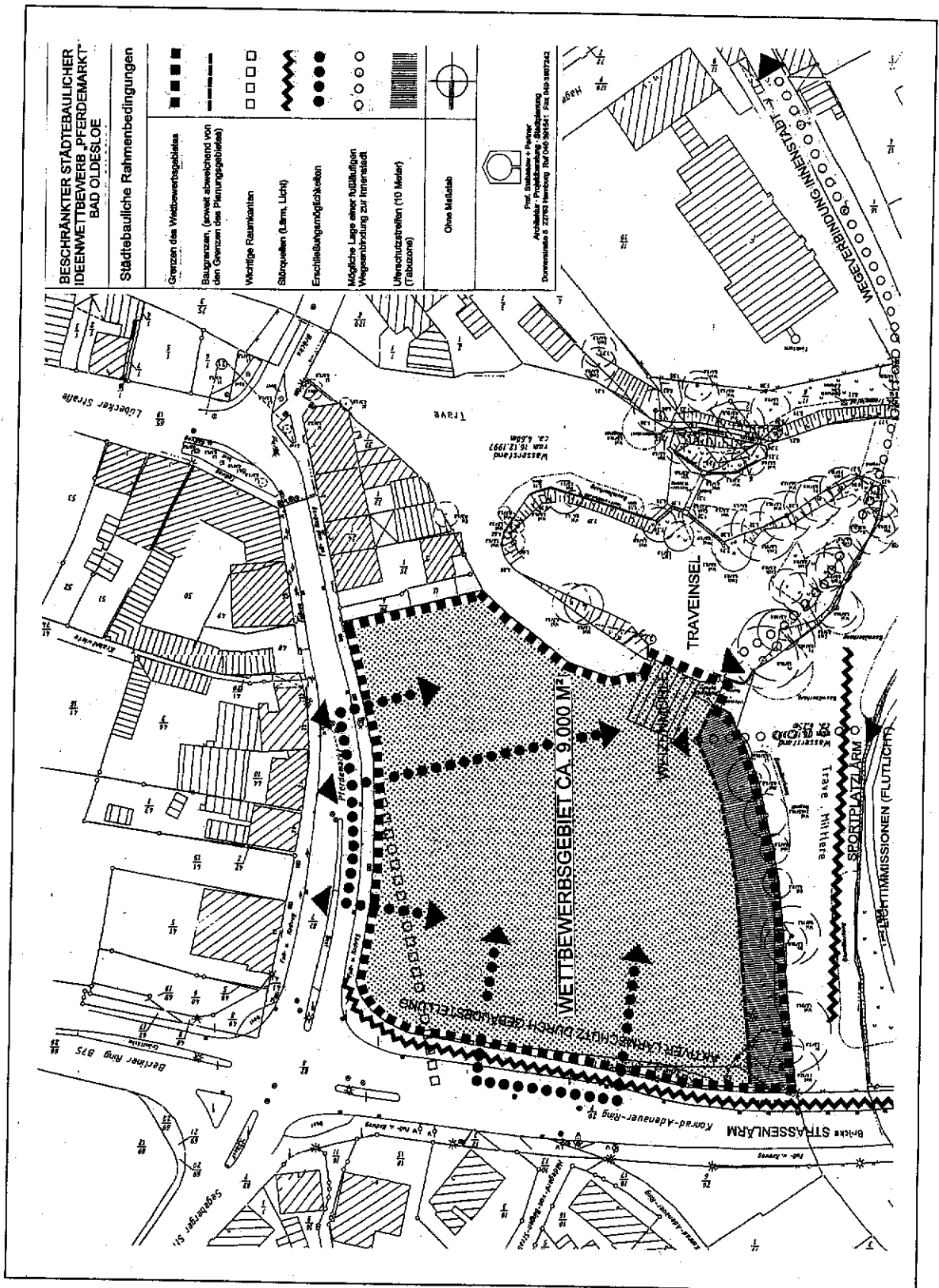


Abb. 4: Städtebauliche Rahmenbedingungen entsprechend der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb „Pferdemarkt“, im Juli 1998, unmaßstäblich

- Erhalt, Neuordnung und im Sinne der Grundsätze der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stadtbild- und innenstadtverträgliche Entwicklung eines Teils des historischen Stadtquartiers „Pferdemarkt“ in der heute geltenden Architektursprache
- Beachtung und Wiederherstellung der straßenraumprägenden Raumkanten und Baufluchten mit deren Sichtbeziehungen
- Schaffung einer quartiersbezogenen und innenstadtverträglichen Nutzungsmischung aus der Wohnnutzung (Seniorenwohnanlage mit Pflegebereich und Betreutem Wohnen und Eigentumswohnungen sowie einer Wohnanlage „Junges Wohnen“) mit kleinstrukturierten Handelsgeschäften, nichtstörenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Gastronomie- und Hotelbetrieb
- Bereitstellung der nutzungsabhängigen Stellplätze und öffentlicher Parkplätze (80 Plätze) in einer gemeinsamen, nutzerfreundlichen Stellplatzanlage gemäß Durchführungsvertrag
- Schaffung eines auch öffentlich zugänglichen Platzes in Verbindung mit den Funktionen Wohnen, Gastronomie, Hotel, Läden, Erholen, Kommunikation, Natur erleben innerhalb einer lebendigen und differenzierten städtebaulichen Situation
- Freihaltung des Trave-Uferstreifens von baulichen und sonstigen Nutzungen in einer angemessenen Breite
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung über die Trave-Insel zwischen dem ehemaligen „Mühlengrundstück“ und der Altstadt in fachlicher Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der „Sohlgleite“ und im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger
- Erhalt der historischen Weizenmühle als städtebaulicher Akzent mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen als Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt, soweit dies mit wirtschaftlich zu vertretenden Mitteln möglich ist und Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen aus der Denkmalpflege
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Maßnahmen der Gebäudestellung, der Grundrissgestaltung und durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Schaffung klarer, linearer Baukörper mit einer auf die Nachbarschaft angepaßten Höhenentwicklung und auf die Örtlichkeit abgestimmten äußeren Fassadengestaltung

Die im Rahmen der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb aufgezeigten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Defizite sollen mit dem geplanten Vorhaben durch den vorgelegten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 möglichst kompensiert und das mit einer Nutzungsänderung verbundene Konfliktpotential im Rahmen eines optimierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes möglichst gelöst werden.

Die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (Grünordnung, Lärmuntersuchung) sind in den nunmehr als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 inhaltlich vollständig durch planungsrechtliche Festsetzungen eingearbeitet bzw. durch das städtebauliche Konzept bereits konzeptionell berücksichtigt worden.

Die stadt- und landschaftsplanerischen Anforderungen in Verbindung mit den Belangen des Immissionsschutzes und der Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgung) an das städtebauliche Gesamtkonzept wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 in die Bebauungsplan-Satzung (Stand: 28.11.2001) planungsrechtlich umgesetzt.

Voraussetzung hierfür waren insbesondere die intensiven Abstimmungsgespräche mit dem Kreis Stormarn und die daraus resultierenden Ergebnisse bezüglich des Immissionsschutzes, die bereits in die Hochbauplanung und in die planungsrechtlichen Festsetzungen eingeflossen sind, so dass bereits die wesentlichen Vorarbeiten für die nachgeordnete bauordnungsrechtliche Planungsebene im Rahmen des vorhabenbezogenen Bauleitplanes erarbeitet worden sind.

Eine gewisse Flexibilität und Offenheit in der noch ausstehenden Projektentwicklung und Ausarbeitung der Hochbauplanung nimmt der Vorhabenträger im Rahmen der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. der örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe in Anspruch. Die vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrages sind hierzu ergänzend zu werten.

Der vom Vorhabenträger vorgelegte und von den städtischen Gremien beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan und die darauf aufbauende und weiter entwickelte Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 verbindet somit die stadtgestalterischen, nutzungsstrukturellen, landschaftsplanerischen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Erfordernisse in einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das den jeweiligen Fachplanungen und den nachgeordneten Genehmigungsverfahren auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98 i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden auf Grundlage der bisherigen Planungsabsichten der Stadt Bad Oldesloe im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger (Stand: Planungs- und Verkehrsausschuss vom 19.09.2001) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete im Norden und Westen und als Mischgebiete im Osten und Süden des Vorhabengebietes festgesetzt. Beide Vertragsparteien haben sich im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages über das Nutzungskonzept geeinigt, das wesentlicher Bestandteil der einvernehmlich hergestellten Beschlüsse ist.

Das Nutzungskonzept, wie bereits unter Punkt 5 stichwortartig dargestellt, wird die nach BauNVO festgesetzten Nutzungsarten der Teilflächen umsetzen. Zur Wahrung und Fortentwicklung des durch die Altstadt noch geprägten Stadtbildes (neuer Stadteingang) und zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in diesem Teilbereich des Stadtquartiers sowie zur Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur werden innerhalb der Mischgebiete die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten textlich ausgeschlossen.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Einzelbaukörper - Festsetzung“ soll hierdurch die städtebaulich und stadtstrukturell angestrebte Kleinteiligkeit mit einer gleichzeitigen Nutzungsvielfalt (Nutzungsmischung) und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden Randbebauung in den Straßen „Pferdemarkt“ und „Konrad-Adenauer-Ring“ gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Vorhabengebietes teilgebietsbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Zur Sicherung und Neuentwicklung des Stadtbildes und zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes in den jeweiligen Teil- und Nutzungsgebieten wird nach eingehender Beratung und Beschlussfassung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 19.09.2001 die Festsetzung von höchstzulässigen First- und Traufhöhen (bezogen auf NN) in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes vorgenommen. Hierbei wird auch dem Erfordernis des Vorhabenträgers, in Teilbereichen das Dachgeschoss als Vollgeschoss (nach LBO) auszubauen, nachgekommen, ohne jedoch die absolute Höhe baulicher Anlagen herauf zu stufen. Ergänzend hierzu treten örtliche Bauvorschriften, die Farbgebung und die Materialwahl betreffend, um die räumliche Wirkung auch auf die Nachbarbebauung möglichst stadtverträglich halten zu können. Die Bezugspunkte der festgesetzten Traufhöhen ergeben sich aufgrund einer unzureichenden Bestimmtheit nach der LBO aus den dem Durchführungsvertrag beigelegten Architektenzeichnungen, die auch Planungsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Die „Einzelbaukörper-Festsetzung“ stellt in Verbindung mit den vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen zwar ein nicht unwesentliches Maß an Regelungsdichte und somit auch gewisse Einschränkungen für den Vorhabenträger dar, entspricht aber dem Wettbewerbserfolg und den Anforderungen der Stadt Bad Oldesloe an die Bebauungsstruktur und schützt letztendlich auch alle Beteiligten (insbesondere die zukünftigen Bewohner) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer eventuell später steigenden Bebauungsdichte. Die Festsetzungen erfolgen im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, vertreten durch seine beauftragten Architekten.

So steht diese „Einzelbaukörper - Festsetzung“ im Interesse des Allgemeinwohls, die auch durch den Vorhabenträger im Sinne einer anspruchsvollen Gesamtplanung im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe grundsätzlich anerkannt wird. Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus derzeitiger Sicht zugunsten der Stadt Bad Oldesloe nicht erforderlich. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das innere Erschließungssystem des Vorhabengebietes ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit unterschiedlichen Nutzern entsprechend den jeweiligen Teilgebieten (abschnittsweise) gesichert und planungsrechtlich festgesetzt. Hierdurch erhält auch die Allgemeinheit (die Bürger und Besucher von Bad Oldesloe) die Möglichkeit, die Läden / Geschäfte, die Gastronomie / Hotel oder die Dienstleistungen / Büros und insbesondere die öffentlichen Parkplätze über die geplante Wegeverbindung von der Altstadt aus über die Trave-Insel bequem und zielorientiert zu erreichen. Auch für die Versorgungsbetriebe werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Bebauungsplansatzung festgesetzt und im Bereich der umzulegenden Gashochdruck- und Mittelspannungsleitungen an der Brücke Konrad-Adenauer-Ring entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Dieser Planungs- und Gestaltungsansatz war eine der wesentlichen Ideen aus dem städtebaulichen Wettbewerb, die in geschickter Weise die Planungsziele der Stadt mit den baulichen Entwicklungen auf dem Vorhabengebiet verbinden konnte. Die planungsrechtliche Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit des neuen Platzes an der Weizenmühle wird somit als zentrales Anliegen der Stadt Bad Oldesloe in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 aufgenommen.

Ein besonderes Planungs- und Regelungserfordernis ergibt sich aus dem städtischen Planungswillen (vgl. Auslobung zum Ideenwettbewerb) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, die Unterbringung einer angemessenen Anzahl öffentlicher Parkplätze bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend zu regeln. Nach dem endgültigen Planungsstand zu der beschlossenen Bebauungsplansatzung und entsprechend den vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag werden 80 Parkplätze als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen für die öffentliche Nutzung bereitgestellt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung in Verbindung mit einer Darstellung ohne Normcharakter sind zur Klarstellung des öffentlichen Belanges auch im Sinne des „Entwicklungsgebots“ in die Bebauungsplansatzung aufgenommen worden. Ergänzende Regelungen (z.B. zum Betrieb der gesamten Tiefgaragenanlage) sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Dieser erhöhte Regelungsbedarf ist nach Auffassung der städtischen Gremien aufgrund der besonderen Lage des Vorhabengebiets zur Altstadt und den dringend erforderlich werdenden öffentlichen Parkplätzen für den Besucherverkehr der Innenstadt und ihrer Geschäfte unabdingbar.



Diese Planungsvorgabe aus der Wettbewerbsauslobung wird durch den Vorhabenträger in der grundsätzlichen Zielsetzung akzeptiert und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages und der Hochbauplanung.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 92 Abs. 4 (LBO) textlich und planzeichnerisch im Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Oldesloe nur in dem Maße festgesetzt, wie sie für die Sicherung bzw. für die Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind, ohne jedoch eine Flexibilität in der weiteren Projektbearbeitung gänzlich auszuschließen.

Bereiche, die einer näheren und vertiefenderen stadtbildgestalterischen und freiraumbezogenen Detaillierung des Vorhabens bedürfen, werden in der nachgeordneten Hochbauplanung unter Einbeziehung der städtischen Fachbereiche konkretisiert. Vertragliche Regelungen hierzu sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

7. Natur, Landschaft und Grünordnung (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Pferdemarkt“ ist eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Mit Realisierung des Vorhabens sind jedoch Eingriffe und Störungen in dem nach § 11 LNatSchG geschützten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen möglich.

Daher wurden bereits im Rahmen der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn die Bereiche als Planungsvorgabe festgelegt, die als sogenannte „Tabuflächen“ von jeglicher Bebauung bzw. baulicher und sonstiger Nutzung möglichst freizuhalten sind (vgl. Abb. 4, Seite 18 - städtebauliche Rahmenbedingungen).

Der prämierte Wettbewerbserfolg und auch der nunmehr als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 nehmen diese städtische Planungsvorgabe im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger auf. Im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum Bebauungsplan (siehe Anhang I zur Begründung) wurde auf dieser Grundlage und den naturschutzfachlichen Erkenntnissen aus der parallel in Bearbeitung befindlichen UVS zur „Sohlgleite“ eine Planungskonzeption entwickelt, die den örtlichen Gegebenheiten und dem Landschaftsraum der Trave gerecht werden kann. Diesem Maßnahmenkonzept hat der Vorhabenträger sein Vorhabengebiet und seine baulichen Anlagen betreffend grundsätzlich (auch über den Durchführungsvertrag geregelt) zugestimmt.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch planzeichnerische und textliche Festsetzung von Flächen für den Naturschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 in dem von der landschaftsplanerischen Begleitung festgelegten Ausformung.

Das für die Flächen erforderliche Maßnahmen- und Entwicklungskonzept soll in der einzelnen Gestaltung der beiden Teilflächen über vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Nach derzeitigen Verhandlungen und in Abstimmung mit der Stadt Bad Oldesloe gehen die beiden Flächen für den Naturschutz in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Der Vorhabenträger ist somit auch verantwortlich, dass die ungestörte Entwicklung der Flächen im Rahmen der Hochbauplanung und Realisierung sichergestellt wird und die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles entsprechend den textlichen Festsetzungen aus der Bebauungsplansatzung durchgeführt und nachhaltig gesichert werden.

Maßnahmen, die ggf. aufgrund einer Umnutzung der historischen Weizenmühle und durch den hierdurch erforderlich werdenden Verbindungsbau zum Schutz der Vogelwelt notwendig sind, sollen in den wesentlichen Ausformulierungen Bestandteil des Durchführungsvertrages werden, da es sich im wesentlichen um hochbauliche Maßnahmen handeln wird, die zur Zeit aufgrund des Planungsstandes heute noch nicht abschließend festgesetzt werden können. Die Belange der Denkmalpflege sind hierbei mindestens gleichrangig zu betrachten und einvernehmlich herbeizuführen.

Aufgrund der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag können diese dann als Nebenbestimmungen in die entsprechende Baugenehmigung aufgenommen werden. Diese Flexibilität benötigt der Vorhabenträger, da das Nutzungskonzept aufgrund seines hohen Sanierungsbedarfs und der anzustrebenden Rentabilität sich während des Planverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde weiter konkretisieren wird. Festsetzungen werden in der beschlossenen Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 nur als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

8. Immissionsschutz (§§ 1 Abs. 5 Nr. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98)

Mit der geplanten Neubebauung auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück „Mühle Gloria“ und der geplanten Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten u.a. mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ und „Betreutes Wohnen“ und von Mischgebieten jeweils im Einflussbereich der plangebietsbegrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße B 75 („Konrad-Adenauer-Ring“), der Straße „Pferdemarkt“, der Sportplatzanlagen im Westen sowie aufgrund potentiell störender Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurde begleitend zum städtebaulichen Ideenwettbewerb „Pferdemarkt“ und zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie zu dessen planungsrechtlicher Umsetzung in der nunmehr als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Lärmuntersuchung wurde mit Fortgang der Projektbearbeitung immer wieder (stufenweise) konkretisiert, auf die konkreten Nutzungskonzepte des Vorhabenträgers abgestimmt und mit den Fachabteilungen des Kreises Stormarn einvernehmlich abgestimmt.

Die in der „Untersuchung zu Einwirkungen von Lärm, Licht und elektromagnetischen Feldern zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Oldesloe vom 16.07.2001“ vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98 festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Untersuchung wird dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Anhang I beigelegt und dient der näheren Erläuterung der Untersuchungsergebnisse und der Berechnungsverfahren.

Die vorliegende Untersuchung als planungsrelevante und realisierungsbezogene Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 liefert die entsprechenden Ermittlungen zu folgenden Immissionen:

- **Geräuschimmissionen**

- aus dem starken Straßenverkehr im Bereich des Knotenpunktes Konrad-Adenauer-Ring / Berliner Ring / Segeberger Straße / Pferdemarkt,
- von dem im Westen angrenzenden vorhandenen Sportplatz,
- der beabsichtigten gastronomischen Nutzung im Bereich des alten Speichers im Plangebiet („Freiluftgaststätte“),
- aus der Stellplatznutzung im Plangebiet;

- **Lichtimmissionen** vom im Westen angrenzenden Sportplatz,

- **elektromagnetische Strahlungen** von der Sendeanlage auf dem Grundstück der Deutschen Telekom an der Hagenstraße.

Verkehrslärm von öffentlichen Straßen

Die stärksten Belastungen für das Plangebiet gehen vom Verkehrslärm aus. Das Baukonzept ist so angelegt, daß eine geschlossene Straßenrandbebauung als Abschirmung für ein nach innen hin orientiertes ruhiges Wohnen sorgt. Die Ausgangssituation ist im vorliegenden Fall insofern günstig, als die von der Lärmbelastung her erforderliche Orientierung in der Regel der von der Besonnung her wünschenswerten entspricht.

Durch Optimierung der Grundrisse für den Riegel auf der Südseite des Konrad-Adenauer-Rings ist im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, daß pro Geschoss lediglich vier nach Norden ausgerichtete Heimplätze verbleiben. Ergänzend ist beabsichtigt, die Zimmer mit der geringsten Besonnung in den beiden unteren Geschossen mit Personen zu belegen, die mobil sind und somit andere Räume aufsuchen können. Dadurch wird sichergestellt, daß die entsprechenden Wohnungen wie normale Wohnungen behandelt werden können und daß sich die Forderung von schallgedämpften Lüftungen auf Schlafräume beschränken kann.

In die Festsetzungen werden Maßnahmen zu passivem Schallschutz (maximal Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109) und zu schallgedämpften Lüftungen für dem Schlafen dienenden Räumen aufgenommen.

Ergänzend ist zu den Straßenverkehrslärmbelastungen anzumerken, dass die durch Reflexionen zu erwartenden Pegelerhöhungen im Bereich von vorhandener Bebauung so gering ausfallen, daß sie nicht wahrnehmbar sein werden.

Stellplatzgeräusche

An der Verteilung des Fahrtenaufkommens ist zu erkennen, dass sich die auf die öffentliche Nutzung, die Hotelnutzung und die gastronomische Nutzung bezogenen Stellplatzbewegungen von der Größenordnung her in das durch die Wohnnutzung geprägte Geschehen einpassen. Die auf die Stellplatzanlagen bezogenen Verkehre sind von daher als mit der Festsetzung allgemeine Wohngebiet (WA) verträglich und demzufolge als sozial adäquat und zumutbar einzustufen, ohne daß besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Mit einer Überschreitung vom Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm ist ohnehin nur nachts im Bereich der Nordfront des geplanten Baukörpers östlich „Pferdemarkt“ / südlich Tiefgaragenanbindung zu rechnen; der für WA-Festsetzung zutreffende - nächtliche - Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird rechnerisch um 3,4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist insofern von untergeordneter Bedeutung, als

- der entsprechende Wert aus Straßenverkehr auf der Straße „Pferdemarkt“ um etwa 9 dB(A) darüber liegt und dementsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen werden,
- bezüglich der Einzelereignisse nicht nach unterschiedlichen Nutzungen differenziert werden kann und für die Überschreitung auch die Nutzung der von der Überschreitung betroffenen Wohnungen mit verantwortlich ist.

Sportplatzgeräusche

Die geplante bauliche Nutzung ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mit der Nutzung des vorhandenen Sportplatzes auf der Westseite der Trave - mit Einschränkungen - verträglich, wenn die Benutzungsdauer

- an Werktagen in den Ruhezeiten (6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr; Immissionsrichtwert 50 dB(A)) rechnerisch auf etwa 100 Minuten,
- an Sonn- und Feiertagen
- in den morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten (7.00 - 9.00 Uhr bzw. 20.00 - 22.00 Uhr; Immissionsrichtwert 50 dB(A)) rechnerisch auf etwa 100 Minuten,

- in der mittäglichen Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 4 Stunden oder mehr (Immissionsrichtwert 50 Minuten) rechnerisch auf etwa 75 Minuten

begrenzt wird.

Weiterhin möglich ist eine durchgehende Nutzung:

- außerhalb der Ruhezeiten (werktags 8.00 - 20.00 Uhr; sonn- und feiertags 7.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr; Immissionsrichtwert 55 dB(A)), sonn- und feiertags allerdings mit der Einschränkung, daß dann die Nutzungsdauer in der mittäglichen Ruhezeit auf etwa 75 Minuten zu begrenzen ist (vgl. o.),
- der mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (13.00 - 15.00 Uhr), wenn außerhalb der Ruhezeit keine weitere Nutzung stattfindet bzw. die Gesamtnutzungszeit unter Einbeziehung der Ruhezeiten zusammenhängend maximal 4 Stunden beträgt (Immissionsrichtwert 55 dB(A)).

Geräusche von gastronomischer Nutzung (Freiluftgaststätte)

Die gastronomische Nutzung unterliegt dem Gaststättengesetz; hilfsweise wird die TA Lärm zur Beurteilung herangezogen.

Wenn man von den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete (WA) ausgeht (tags 55 dB(A), nachts 40dB(A)), kommt für die Freiluftgaststätte nur eine Nutzung während des Tagesabschnitts 6.00 - 22.00 Uhr in Betracht.

Für das Rufen durch abwandernde Besucher nach 22.00 Uhr ist eine Überschreitung des Spitzenpegel-Richtwerts von 60 dB(A) nicht völlig auszuschließen. Die Überschreitungen sind aber dadurch zu relativieren, dass sie in einem quasi öffentlichen Raum stattfinden, den im Zuge der Fußgängerverbindung zwischen „Hagenstraße“ und „Pferdemarkt“ eine Vielzahl von anderen Personengruppen benutzen wird.

Lichtimmissionen

Im Winterhalbjahr sind vom Sportplatz auf der Westseite der Trave auf die geplante Bebauung einwirkende Lichtimmissionen zu erwarten. Im Vorgriff auf die geplante Bebauung ist die Ausrichtung der Scheinwerfer der Flutlichtanlage bereits so geändert worden, dass diese in die vom Plangebiet abgewandte Richtung strahlen. Ob damit eine Raumaufhellung so weit ausgeschlossen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der LAI - Richtlinie eingehalten sind, kann abschließend nicht festgestellt werden. Ergänzend wird deshalb empfohlen, für nach Westen ausgerichtete Räume am westlichen Ende der geplanten Bebauung Verdunkelungseinrichtungen vorzusehen, wenn diese Räume dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Sendeanlage der Deutschen Telekom

Von der Sendeanlage der Deutschen Telekom an der „Hagenstraße“ werden gepulste digitale Signale mit einer Leistung von 10 Watt bei einer Sendefrequenz von 935 MHz abgestrahlt. Zum Betrieb der Anlage liegt eine Bescheinigung vom 31.07.1997 vor, mit der die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV bestätigt wird; in der Genehmigung wird ein Schutzabstand von vier Metern gefordert.

Bereits in einem Abstand von etwa 40 m von der Sendeanlage ist mit einer Abnahme der elektrischen und magnetischen Feldstärken auf weniger als 1 % der Grenzwerte der 26. BImSchV zu rechnen. Selbst die wesentlich niedrigeren Grenzwerte der Schweiz, die um 90 % unter den Grenzwerten der 26. BImSchV liegen, werden damit unterschritten. Schädliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Betrieb des Funkturms sind somit nicht zu befürchten.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit dem „Konrad-Adenauer-Ring“ (B 75) und der Straße „Pferdemarkt“ als äußere Erschließung des Plangebiets für das Vorhabengebiet vorhanden.

Der Anschluss des inneren Erschließungssystems und der Tiefgaragenzu- und -abfahrten erfolgt ausschließlich über die Straße „Pferdemarkt“. Ein Ausbau der Straße „Pferdemarkt“ bzw. ein Umbau des Knotenbereiches B 75 / „Pferdemarkt“ ist nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck nicht erforderlich. Der Einmündungsbereich der inneren Erschließungsflächen in die Straße „Pferdemarkt“ wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die beauftragten Architekten in Abstimmung mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung und der Polizei konkretisiert und ein reibungsloser Verkehrsfluss sichergestellt.

Ggf. notwendige Korrekturen im Verkehrsablauf können durch die rechnergesteuerte Signalanlagen auf der „Nordtangente“ bedarfsgerecht und auf die angrenzenden Verkehrsbereiche abgestimmt vorgenommen bzw. optimiert werden.

Die Erschließung der inneren Flächen des Vorhabengebiets erfolgt über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die im vorderen Bereich der nördlichen Tiefgarage für alle zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Im rückwärtigen Bereich, der als Platz um die neu genutzte „Weizenmühle“ entstehen soll, erhält die Öffentlichkeit ein Gehrecht, nicht nur um die Geschäfte, Gastronomie / Hotel usw. nutzen zu können, sondern auch um von den öffentlichen Parkplätzen in der gemeinsamen Tiefgarage über die neu zu schaffende Brückenverbindung über die Trave-Insel zur Altstadt gelangen zu können.

Diese von der Stadt Bad Oldesloe eingeforderte Öffnung des privaten Grundstücks für die Öffentlichkeit stellt für den Vorhabenträger nach seiner Auffassung eine gewisse Einschränkung der privaten Wohnumfeldes dar, da „Belästigungen“ und Störungen der Wohnruhe somit nicht allein durch den Vorhabenträger aus-

geschlossen werden können, sondern nur zusammen mit der Ordnungsbehörde der Stadt Bad Oldesloe. Entsprechende Regelungen hierzu werden in Abstimmung auf die jeweiligen Anforderungen der beiden Vertragsparteien im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze sind gemäß der Landesbauordnung und dem Stellplatzerlaß im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend den Nutzungen auf den hierfür planzeichnerischen festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (TGa) nachzuweisen. Gleiches gilt für die von der Stadt Bad Oldesloe geforderten 80 öffentlichen Parkplätze, die in der Tiefgarage unterzubringen sind. Entsprechende Nachweise sind als Anlage in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB '98)

Die geplanten Bauvorhaben werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des Pferdemarktes bzw. des Konrad-Adenauer-Ringes entsprechend den Erfordernissen aus der Hochbauplanung angeschlossen.

(Nähere Angaben erfolgen durch die beauftragten Architekten Wobig und Tyrell, Bad Oldesloe, in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren)

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadtwerke Bad Oldesloe über die vorhandene Kanalisation zur stadt eigenen Kläranlage.

Das Kanalnetz ist für den Anschluss der zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Plangebiets ausreichend bemessen. Das Vorhabengebiet ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

10.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Nach derzeitigem Planungsstand geht der Vorhabenträger zusammen mit den Stadtwerken Bad Oldesloe aufgrund entsprechender erschließungstechnischer Voruntersuchungen davon aus, dass das auf den betreffenden Flächen des Vorhabengebietes anfallende Niederschlagswasser - vorbehaltlich der Genehmi-

gung durch das Staatliche Umweltamt Itzehoe direkt in die Trave eingeleitet werden kann. Entsprechende Antragsunterlagen sind dem Staatlichen Umweltamt Itzehoe zur Prüfung und Genehmigung rechtzeitig vorzulegen.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Vereinigten Stadtwerke GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Die im Vorhabengebiet vorhandene Trafostation wird auf das nötige Maß verkürzt und instandgesetzt. Dem Versorgungsträger werden zur Unterhaltung der Trafostation und für bestehende Leitungstrassen entsprechende Geh-, Fahr- und Leistungsrechte gesichert und Grunddienstbarkeiten eingetragen.

10.6 Fernwärmeversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages bieten die Vereinigten Stadtwerke GmbH für das Vorhabengebiet die Versorgung mit Fernwärme an. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhabengebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird einerseits aus der zentralen Frischwasserversorgung und andererseits aus der Trave in Abstimmung mit der Feuerwehr an der hierfür geeigneten Stellen entnommen. Als Entnahmestandort wird ein Bereich zwischen der „Maßnahmenfläche“ und der „gastronomischen Freiraumnutzung“ vorgesehen. Hier ist ein frostsicherer Entnahmeschacht vorzusehen. Die Zugänglichkeit ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zwischen beauftragten Architekten und Freiwilliger Feuerwehr abzustimmen.

Die Standorte der erforderlich werdenden Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz innerhalb des Vorhabengebietes ist nicht vorhanden.

Die erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes und ggf. notwendige Ausbaumaßnahmen im Bereich des Einmündungsbereiches „Pferdemarkt“ werden durch den Vorhabenträger hergestellt.

Im Durchführungsvertrag sind auf Grundlage der derzeitigen Hochbau- und Erschließungsplanung entsprechende Regelungen für die Erschließung und Realisierung des Vorhabens mit den hieraus sich ergebenden finanziellen Auswirkungen für den Vorhabenträger und die Stadt Bad Oldesloe aufgenommen.

Sie sind nicht Gegenstand der öffentlichen Erörterung und konnten von den Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren beim Bauamt eingesehen werden, wenn dies für die abzugebende Stellungnahme erforderlich war. Auch Ausführungen über Kostenbeteiligungen der Stadt Bad Oldesloe und über Städtebauförderungsmittel gehören zu den vertraglichen Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens beiderseits der Trave verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Erhebliche Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens durch den damaligen Gebäudebestand der Gloria Mühle waren bereits durch die vorherige gewerbliche Nutzung des ehemaligen „Mühlengrundstückes“ vorhanden, wie auch in dem südlich anschließenden Stadtgebiet.

Mit der Freiräumung des ehemaligen Gewerbestandortes direkt an der Trave hat sich zunächst die Situation verändert. Mit der Freihaltung von Uferstrandstreifen im Nordwesten und Südwesten des Vorhabengebietes und Sicherung dieser Flächen für den Naturschutz wird die Situation gegenüber der gewerblichen Vornutzung wesentlich verbessert.

Da die nutzungsbedingten Einflüsse aus dem Vorhabengebiet auf die Trave und die Trave-Insel heraus mit der im Süden vorgesehenen Riegelbebauung verringert werden und die Uferrandstreifen in naturschutzfachlicher Sicht mit den Maßnahmen im Rahmen der „Sohlgleite“ stehen, können die städtischen Gremien auch nach dem Beteiligungsverfahren davon aus, dass die Störungen und baubedingten Eingriffe für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen durch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 getroffenen Festsetzungen insgesamt auf ein vertretbares Minimum reduziert werden können.

Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG sind im übrigen zu beachten.

13.2 Denkmalpflege

Auf dem Gelände und in der Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte und es sind keine Bodendenkmalfunde der Stadt Bad Oldesloe bekannt. Trotzdem wird vorsorglich auf folgenden Umstand hingewiesen:

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind folgende Aspekte zu beachten, da jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entdeckt werden können:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalbehörde des Kreises Stormarn zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die „Weizenmühle“ ist seit dem 30.08.2001 als einfaches Kulturdenkmal eingetragen worden. Die Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der anstehenden Umbaumaßnahmen an der Weizenmühle und bei Anbauten im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu beteiligen.

Die Kennzeichnung der „Weizenmühle“ als einfaches Kulturdenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 in die Planzeichnung aufgenommen worden.

14. Hinweis

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe wird für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 „Pferdemarkt“ aufgehoben. Die Gestaltung der baulichen Anlagen richtet sich nunmehr nach den örtlichen Bauvorschriften der beschlossenen Bebauungsplansatzung.

Bad Oldesloe, den 29. Juni 2006



von Bary
Bürgermeister