

**STADT BAD OLDESLOE  
B-PLANNR.89, 1. Änd.**

## Stadt Bad Oldesloe

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 Gebiet: Moordamm Nr. 8 „Neubau einer Kindertagesstätte“



## BEGRÜNDUNG

### Planverfasser:

petersen pörksen partner  
Architekten und Stadtplaner | bda  
Kanalstraße 52  
23552 Lübeck

### Fachplaner:

Guido Wahlers  
Immissionsschutz  
Teilfeld 23  
21339 Lüneburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1. Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	3
<b>3. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
3.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2. Vorhandene Nutzung, Bebauung.....	4
3.3. Erschließung.....	4
3.4. Eigentumsverhältnisse.....	4
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>4</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3. Erschließung.....	5
4.4. Ver- und Entsorgung.....	5
4.5. Freiflächengestaltung .....	5
4.6. Immissionen .....	6
<b>5. Umweltprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Kosten</b> .....	<b>7</b>

## **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Die für den Neubau der Kindertagsstätte am Moordamm vorgesehene Fläche befindet sich auf dem derzeitigen Kinderspiel- und Bolzplatz in einem reinen Wohngebiet (WR). Um zukünftig der Nachfrage nach Krippenplätzen in der Stadt Bad Oldesloe gerecht zu werden, reichen die zur Verfügung stehenden Flächen der bestehenden Einrichtung, die sich in dem Gebäude der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde befinden, nicht mehr aus. Aus diesem Grund soll auf dem an die bestehende Kindertagsstätte angrenzenden Grundstück ein neues Gebäude entstehen.

Das geplante Grundstück für die Neuerrichtung der Kindertagsstätte soll den östlichen Teilbereich der heutigen Spielplatzfläche an der Straße „Am Moordamm“, unmittelbar neben dem heutigen Kindergarten in Anspruch nehmen. Der Standort wurde gewählt, da die Kindertagesstätte so ihren gewohnten Einzugsbereich beibehalten kann und der öffentliche Kinderspielplatz über eine ausreichende Fläche verfügt. Zwar wird die vorhandene Spiel- und Bolzplatzfläche verkleinert, doch durch die Hinzunahme von Grünflächen (ehemalige Trafostation) im rückwärtigen Bereich erfolgt eine teilweise Kompensation. Die bestehende Nutzung einer Kindertagsstätte für den Moordamm 10 wird infolgedessen aufgegeben.

Die geplante Nutzung der Kindertagesstätte würde sich zwar in das bestehende Wohngebiet einfügen, da eine Anlage für soziale Zwecke im reinen Wohngebiet nach § 3 (3) Nr. 2 BauN-VO zulässig ist. Im Interesse einer klaren und offenen Darstellung der beabsichtigten Nutzung soll das Gebiet jedoch nicht als Wohngebiet, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und das Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> groß ist, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Das heißt, es kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe stellt das Umfeld des Plangebietes in großen Teilen als Wohnbaufläche dar. Das zu beplanende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche-Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB bezüglich des Plangebietes im Wege der Berichtigung angepasst und als Fläche für den Gemeinbedarf-Kindertagesstätte ausgewiesen. Das benachbarte Grundstück – die bisherige Kindertagesstätte – ist im Bebauungsplan Nr. 89 als Reines Wohngebiet ausgewiesen, im Flächennutzungsplan dagegen entsprechend der bisherigen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Weil die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde weiterhin auf dem Grundstück ansässig bleibt, bleibt es bei der Darstellung einer kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtung im Flächennutzungsplan. Auf eine Änderung des von der Darstellung abweichenden B-Planes wird allerdings verzichtet, weil die ausgeübte Nutzung sich verträglich in die festgesetzte Nutzung einfügt und nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig ist.

### **2.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 89 vom 13.02.2006 (Gebiet: Rümpeler Weg Nr. 36-86 (gerade Nummern), Moordamm Nr. 4, 4b, 10 und 12, Lerchenweg Nr. 2-28 (gerade Nummern) und Nr. 17-47b (ungerade Nummern), Drosselweg 30 a, Schwalbenweg Nr. 1-10, Amselweg Nr. 1-27 (ungerade Nummern) und 2-26 (gerade Nummern) und Finkenweg Nr. 1-41 und 35 a

und 41a (ungerade Nummern) und Nr. 2-58 (gerade Nummern)) setzt derzeit dem Bestand folgend für das zu beplanende Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Östlich und westlich angrenzend befinden sich „Reine Wohngebiete“(WR).

Da der Bebauungsplan für das Vorhaben der Kindertagesstätte Moordamm e.V. geändert wird, sollte die Änderung zunächst als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Im Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 u. 4 BauGB war daher ein Vorhabenplan Bestandteil der Auslegung. Da jedoch keine termingerechte Abstimmung mit dem Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag mit gleichzeitig abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen und Finanzierungsvereinbarungen möglich war, aber dennoch eine schnelle Baugenehmigungsfähigkeit erreicht werden sollte, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einen „normalen“ Bebauungsplan nach § 30 (1) bzw. 30 (3) BauGB umgestellt worden. Der im Verfahren bereits ausgelegte Vorhabenplan ist durch dem Vorhabenplan entsprechende textliche Festsetzungen ersetzt worden.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1198 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 22/69. Es grenzt im Osten an das Flurstück 22/48 im Süden an das Flurstück 22/114 und im Westen an das Flurstück 25/27, an eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### **3.2. Vorhandene Nutzung, Bebauung**

Das zu beplanende Grundstück ist nicht bebaut und wird derzeit als öffentlicher Spielplatz mit reichlichem Grün- und Baumbestand genutzt.

#### **3.3. Erschließung**

Das Grundstück wird von der Straße „Am Moordamm“ erschlossen.

#### **3.4. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe und wird von dem Träger der Baumaßnahme, der Kindertagesstätte Moordamm e.V. in Erbbaupacht übernommen.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet am Moordamm ist durch seine Nutzung als „reines Wohngebiet“(WR) charakterisiert. Die bisher vorhandene und benachbart neu geplante Nutzung der Kindertagesstätte fügt sich, bzw. wird sich in das bestehende Wohngebiet einfügen, denn auch ohne planungsrechtliche Festsetzung wäre die Anlage nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als eine den Bewohnern des Gebiets dienende soziale Anlage zulässig.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die GRZ darf dabei für Nebenanlagen, befestigte Flächen, usw. in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### **4.3. Erschließung**

##### ÖPNV

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle.

##### Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Moordamm“ erschlossen. Gehwege sind vorhanden, Radwege nur am Rumpeler Weg.

##### Ruhender Verkehr

Entlang der Straße „Am Moordamm“ befinden sich öffentliche Parkplätze.

Die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### **4.4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über das vorhandene Leitungsnetz entlang der Straße „Am Moordamm“ gewährleistet.

#### **4.5. Freiflächengestaltung**

Die zur Kindertagesstätte gehörende Freifläche ist als offener und naturnaher Spielplatz mit Sand- und Rasenflächen ohne Oberflächenversiegelung vorgesehen. Aufgelockert wird die Fläche durch Holz-, Stein- und Pflanzelemente. Kleine aufgeschüttete Erdhügel in Verbindung mit altersgerechten Spielgeräten sorgen für abwechslungsreiche Spielflächen. Die Zugewegungen und Terrassenflächen werden aus versickerungsfähigem Pflaster hergestellt.

Auch der bisherige öffentliche Kinderspielplatz wird infolge des Neubaus der Kindertagesstätte eine gestalterische Neuordnung erfahren. Der Neubau führt zu einer Verkleinerung des Grundstückes um rund 1.200 m<sup>2</sup>. Es wird versucht, den Spielflächenverlust durch eine Erweiterung nach Süden um die Flächen einer ehemaligen Trafostation in einer Größe von ca. 404 m<sup>2</sup> teilweise auszugleichen. Der Spielplatz wird mit einer Gesamtgröße von rund 1.750 m<sup>2</sup> noch immer über eine angemessene Größe verfügen.

Zur grundsätzlichen planerischen Festlegung der Neugestaltung des dennoch insgesamt um rund 800 m<sup>2</sup> verkleinerten Kinderspielplatzes hat parallel zum Planverfahren ein Beteiligungsverfahren für Kinder und Jugendliche nach § 47 f der Gemeindeordnung stattgefunden.

Zur zukünftigen Ausgestaltung der Restflächen des Kinderspielplatzes findet später zusätzlich nochmals ein Beteiligungsverfahren mit allen interessierten Kindern und Jugendlichen nach § 47 der GO statt.

#### 4.6. Immissionen

Abbildung 1: Lageplan



##### Beurteilung nach TA Lärm

Am Tag betragen die Überschreitungen an den Immissionsorten nördlich der Straße Moorndamm (IO 2 und 3) bis zu 1 dB(A). Ursache der Überschreitungen sind die parkenden Pkw. Südlich treten Überschreitungen an IO 5 von 3 dB(A) auf. Hier sind die spielenden Kinder pegelbestimmend.

##### Beurteilung nach Freizeitlärmrichtlinie

Im Zeitraum von 6 bis 8 Uhr betragen die Überschreitungen rund 5 dB(A) an den Immissionsorten 2 und 3. Im Zeitraum von 8 bis 20 Uhr entstehen keine Überschreitungen an diesen Immissionsorten.

Am Immissionsort 6 betragen die Überschreitungen im Zeitraum 8 bis 20 Uhr rund 4 dB(A).

##### Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundlegend ist anzumerken, dass es keine gesetzliche Beurteilungsrichtlinie für die Immissionen von Kindergärten gibt. Daher wurden die TA Lärm und die Freizeitlärmrichtlinie zur Beurteilung herangezogen. Beide Beurteilungsrichtlinien zeigten, dass die Geräuschimmissionen der spielenden Kinder die Richtwerte IO 6 überschreiten und Mischgebietsniveau erreichen.

Bedeutend sind auch die Immissionen der parkenden Fahrzeuge der Eltern. Diese erreichen an den Immissionsorten nördlich der Straße Moorndamm Mischgebietsniveau.

### Abwägungsergebnis der Gemeinde

Die Überschreitungen der für Wohngebiete geltenden Orientierungspegel können aufgrund der sozialen Nutzung der Kindertagesstätte hingenommen werden. Eine nächtliche Stellplatznutzung wird in den Betriebsvereinbarungen mit der Kindertagesstätte Moordamm e.V. ausgeschlossen.

Wie auch der benachbarte, ebenfalls Lärm erzeugende Kinderspielplatz aufgrund seiner sozialadäquaten Nutzung von der Nachbarschaft hingenommen werden muss, wird auch in der Kindertagesstätte eine sozialadäquate Nutzung gesehen, die in einem Wohngebiet ihre Standortberechtigung findet.

## **5. Umweltprüfung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient und die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO mit 1.198 m<sup>2</sup> deutlich unter den im § 13a (1) BauGB festgesetzten Schwellenwerten liegt.

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes wird damit abgesehen.

## **6. Flächenbilanz**

Die Neuplanung sieht folgende Flächennutzung vor:

Flurstück 22/69 gesamt	1.575,3 m <sup>2</sup>
davon: Flächen für Bebauungsplan (Kindertagesstätte)	<u>1.179,9 m<sup>2</sup></u>
Beim öffentlichen Spielplatz aus Flurstück 22/69 verbleibende Flächen	395 m <sup>2</sup>
Restspielplatzfläche Flurstücke 25/27 und teilweise 22/114	990 m <sup>2</sup>
Dem öffentl. Spielplatz neu zuzuordnende Flächen aus Flurstück 22/114	<u>404 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des öffentlichen Kinderspielplatzes	1.749 m <sup>2</sup>

## **7. Kosten**

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Bad Oldesloe entstehen Kosten im Rahmen der zu gewährenden Zuschüsse und Finanzierungsvereinbarungen.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2009

Bad Oldesloe, den 29. Okt. 2009  
Der Bürgermeister

  
.....  
(von Bary)

