

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bereich Brunnenstraße ist im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bad Oldesloe als Neuordnungsschwerpunkt gekennzeichnet. Das Plangebiet besitzt als Zugangsbereich zur Innenstadt eine besondere Schlüsselfunktion. Vielfältige Strukturmängel und städtebauliche Mißstände machen eine Überplanung notwendig. Zur Deckung der verstärkten Wohnungsnachfrage wird eine bauliche Verdichtung der Blockinnenbereiche und die Schließung der Baulücken an den Blockkanten vorgesehen. Freie ungestaltete Flächen, die für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden können, bedürfen einer städtebaulichen Einbindung. Das im Süden des Stadtinnenbereiches gelegene Besteuer weist am Südufer private Grünflächen auf, deren Erhaltung im Sinne einer Ausgestaltung des Stadtbildes besondere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet erhält durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 eine Zuordnung der wesentlichen Zielsetzungen der städtebaulichen Bereichsplanung und des Erneuerungskonzeptes für die Altstadt. Eine verbesserte Integration des innenstadtnahen Areal wird durch die Ausweisung von besonderen Wohngebieten erreicht. Die für die Gesamtstadt wichtigen vorhandenen Verkehrsbeziehungen werden in die Planung aufgenommen und sollen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Fußgänger erlebbar gemacht werden. Historische Baufluchten werden aufgenommen.

Es ist Ziel der Planung innerhalb des Blockinnenbereiches auf dem Grundstück „Liebe“ die ungeordneten Gewerbe-, Garagen- und sonstigen Nebengebäude durch eine verdichtete Wohnbebauung zu ersetzen. Der schützenswerte Bereich des Besteufers bleibt unversehrt. Die Anordnung von Baukörpern und Freiräumen stellt städtebauliche Bezüge zu den verschiedenen Gebietsbereichen her. Die Verträglichkeit und Anordnung der Gebäude wurde in der vorherigen Bereichsplanung untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sollen in die Bauleitplanung übernommen werden.

Das südliche und westliche Plangebiet ist bisher vom Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahre 1960 überplant. Diese Planung wird für den betroffenen Teilbereich durch den B-Plan Nr. 91 aufgehoben.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Oldesloe gilt der im Jahre 1975 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen auf. Die Bauflächenausweisungen sind im wesentlichen aus den F-Plandarstellungen entwickelt. Die besonderen Baugebiete entsprechen der Zielrichtung der gemischten Bauflächen. Nach § 8 (3) BauGB wird von einer Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen.

Im Flächennutzungsplan sowie im Rahmenplan ist entlang der Beste eine 25-30 m breite Grünzone dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Grünfläche deutlich schmaler berücksichtigt. Die Reduzierung des Grünbereiches ist aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und Flächennutzungen entstanden, die zur Zeit bis an den Wanderweg heranreichen. Die eingetragene Abstandsfläche zur Beste stellt eine durchsetzbare Zone dar, die die heutige Situation verbessert und die Innenstadtlage des Baugebietes berücksichtigt. Aus der Detailbetrachtung zum Rahmenplan für dieses Baugebiet ist die nunmehr vorgesehene Grünzone entwickelt.

c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet nördlich Kurparkallee und westlich Brunnenstraße und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	südliche Uferlinie der Beste;
im Osten	westliche Straßenbegrenzungslinie der Brunnenstraße zwischen Beste und Bleichergang, östliche Straßenbegrenzungslinie der Brunnenstraße zwischen Bleichergang und Kurparkallee;
im Süden	südliche Straßenbegrenzungslinie der Kurparkallee zwischen Brunnenstraße und Flurstück 28/1;
im Westen	östliche Grenze der Flurstücke 28/1, 28/2, östliche Grenze des Flurstücks 172/28.

Das Plangebiet gliedert sich in

bebaute Grundstücke	ca. 0,8 ha,
Grünflächen	ca. 0,1 ha,
Blockinnenbereich	ca. 0,5 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha,

und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Für das Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe. Der Bebauungsplan Nr. 91 berücksichtigt deshalb die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Bezug auf die Nutzung und die städtebauliche Gestalt. Der Zugang zum südlichen Innenstadtbereich wird durch den Bestetorplatz im Nordosten des Plangebietes markiert. Die Brunnenstraße stellt die Verbindung zum Kurparkgebiet im Süden her. Dieser besondere Übergangsbereich weist eine typische Nutzungsmischung mit Gewerbe- und Geschäftsnutzungen in der Erdgeschoßzone auf, dient jedoch im übrigen dem Wohnen. Deshalb wird im nordöstlichen Planbereich unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur und der Erhaltung und Förderung der Wohnnutzung entlang der Brunnenstraße **B e s o n d e r e s W o h n g e b i e t** ausgewiesen. Der Anteil der Wohnnutzungen wird in der Planung gesichert, um weiterhin eine städtebaulich erwünschte Durchmischung, und zur Belebung der Innenstadt einen ausreichenden Anteil an Wohnungen zu erhalten. Für den Erdgeschoßbereich sind Spielhallen unzulässig. Dadurch soll die Versorgungsfunktion der Innenstadt Bad Oldesloes gefördert werden. Attraktive Versorgungsangebote werden dadurch vor finanzstarken Spielhallenstandorten geschützt. An der Kurparkallee befinden sich vorwiegend die Nutzungen Wohnen und Dienstleistungen. Dort und im Blockinnenbereich wird **A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t** festgesetzt. Die Nutzungen sollen sich hier nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung entwickeln können.

Im Bereich der Blockinnenbebauung können rd. 80 Wohneinheiten entstehen. An der Kurparkallee sind im Erdgeschoß Praxisräume geplant. Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden. Bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet innenstadtnah liegt und über sehr gute ÖPNV-Anbindungen verfügt. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann ein

reduzierter Stellplatzbedarf angesetzt werden. Die oberirdische Stellplatzanlage soll nur Kurzzeitparkern dienen.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Einen besonderen Status nimmt das vorhandene 11-geschossige Hochhaus an der Kurparkallee ein. Hier wird aufgrund der Grundstückssituation eine geringfügige Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,4 auf 0,42 notwendig. Die GFZ wird entsprechend der vorhandenen Geschoßanzahl mit 4,6 festgesetzt, da eine Rückstufung eine unverhältnismäßige Einschränkung der bestehenden Nutzungen darstellen würde und in absehbarer Zeit nicht mit einem Rückbau gerechnet werden kann. Die Überschreitung der Obergrenzen kann durch die entlang der Beste verlaufende Grün- und Maßnahmenfläche sowie die extensiv genutzten Nachbarbereiche ausgeglichen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs ergeben sich hieraus nicht.

Die notwendigen Abstandsflächen des Hochhauses sind nicht auf dem vorhandenen Grundstück unterzubringen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation dieses Quartiers sind die besonderen Ausnahmeregelungen der Landesbauordnung (§ 6 Abs. 12 und 13 LBO) anzuwenden. Ziel ist es, städtebaulich trennend wirkende Baulücken zu vermeiden. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine Unterschreitung der Abstandsflächen. Nach den Bestimmungen der LBO sind die Belange des Brandschutzes sowie der Beleuchtung und Belüftung ausreichend zu berücksichtigen. Insofern wird im Bebauungsplan eine Unterschreitung des erforderlichen Abstandes ermöglicht, sofern die Voraussetzungen für eine Befreiung nach LBO vorliegen.

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse berücksichtigt die Höhe der vorhandenen Bebauung. Zusätzlich wird an der Kurparkallee in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen für das Stadtbild bedeutsamen Villenbebauung eine Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt, um eine maßstäbliche Fortführung des Straßenraumes zu erreichen. Im Blockinnenbereich werden in abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Hier orientiert sich die zulässige Firsthöhe an der vorhandenen Bebauung in der Brunnenstraße und am Besttorplatz und wird mit max. 13 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine zeilenartige Bebauung, die als Bauachse eine deutliche Trennung zwischen Blockrandbebauung und aufgelockertem Wohnen im Grünen herstellt. Die Fortsetzung zum „Liebe“-Platz erfolgt durch einen zum Zeilenbau versetzten, getrennten Baukörper. Hierdurch wird sowohl die Platzbildung als auch die historische Wegeverbindung des Bleicherganges betont. Die Baukörper werden durch Geschoßstaffelung gegliedert. Zum Freiraum des Besteufers schließen zwei dreigeschossige Solitärbaupörper in Anlehnung an die Villenstruktur an der Kurparkallee die Wohnbebauung ab.

Die Bebauung an der Brunnenstraße verläuft teilweise nicht entlang der historischen Bauflucht. Im nördlichen Plangebiet liegt das vorhandene Gebäude weit hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück. Der bestehende Raum soll durch eine Ausgestaltung dem Besttorplatz zugeordnet werden und eine ansprechende Platzsituation erhalten. Im übrigen Teil der Brunnenstraße soll die historische Bauflucht wieder aufgenommen werden. Die Baugrenzen reichen bis an die Straßenbegrenzungslinie. In abweichender Bauweise wird eine Bebauung auf einer Grundstücksgrenze zugelassen. Dadurch können die Ansätze der erhaltenen Brandgassen bei der Nutzung der Grundstücke aufgenommen werden. Eine Wegeführung für die Fußgänger ist südlich des Bleicherganges durch die Anlage von Arkaden möglich. Ein Wegerecht für die Allgemeinheit wird festgesetzt.

Als Wegevernetzung in Ost-West-Richtung bietet der Bleichergang Zugang zum Blockinnenbereich. Dadurch wird die fußläufige Erschließung des Neubaukomplexes verbessert.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der westlichen drei Grundstücke an der Kurparkallee innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 zur Gestaltung betreffen daher nur diese drei Flurstücke und gewährleisten deren gestalterische Einbindung, insbesondere an die Nachbarschaft der Villenarchitektur in der Kurparkallee. Dies wird durch die Anlehnung an die Vorgaben aus der Gestaltungssatzung erreicht.

Im Zuge der Neubebauung werden nach der Landesbauordnung zusätzliche Spielmöglichkeiten für Kleinkinder erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für die Wohnanlage ein Freiflächenplan sinnvoll, der die Spielmöglichkeiten für Kinder unter Berücksichtigung der Betreuung und Aufsicht darstellt. Ein öffentlicher Spielplatz erscheint an diesem Standort nicht erforderlich, da im benachbarten Kurpark Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan in unmittelbarer Nachbarschaft die Option für einen Kinderspielplatz enthalten.

Das Plangebiet liegt am Rande der Altstadt, südlich der Beste. Sollten bei den Erdarbeiten Funde gemacht werden oder Hinweise auf mögliche Funde auftauchen, ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte unverzüglich zu benachrichtigen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** (Entwurf, August 1988) liegt das Plangebiet im Bereich **schützenswerter geologischer und geomorphologischer Formen**, die für das Verständnis des erdgeschichtlichen Werdegangs der Landschaft von hervorragender Bedeutung sind und als wichtige Dokumente der Erdgeschichte erhalten bleiben sollten. Konkret das Plangebiet betreffend ist der Verlauf der „Beste“ mit den direkt anliegenden Flächen gemeint. Diese Ausläufer des subglazialen Tals der Norderbeste sind jedoch eher in siedlungsfreien Bereichen zu schützen, da dort die anthropogenen Überprägungen wesentlich weniger stark ausgeprägt sind. Nördlich des Plangebiets liegt der Bereich des Travetals, ebenfalls ein subglaziales Tal und somit ebenso schutzwürdig. Weitergehend liegt das Plangebiet im Bereich regionaler Grünzonen, wobei die Uferbereiche der „Beste“ mit den an sie anknüpfenden Grünflächen gemeint sind. Im **Landschaftsrahmenplan** ist weiterhin ein Erholungsschutzstreifen für die „Beste“ dargestellt. Bauliche Veränderungen größeren Ausmaßes und die Erstellung von baulichen Anlagen sind grundsätzlich verboten, jedoch sind Ausnahmen nach § 11 LNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Der **Landschaftsökologische Beitrag zum Landschaftsrahmenplan**, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“, ordnet dem Fließgewässer „Beste“ an der nördlichen Plangebietsgrenze die Funktion einer Nebenverbundachse zu. Im **Landschaftsplan** der Stadt Bad Oldesloe ist außerdem eine Freifläche (Flurstücke 41/10 und 41/12) bei der Biotopbewertung als uneingeschränkt erhaltenswert ausgewiesen. An einem uneingeschränkten Schutz dieser Sukzessionsfläche kann nach § 15a LNatSchG im innerstädtischen Bereich jedoch nicht festgehalten werden. Im Zuge der Neuordnung des Blockinnenbereichs mit einer eindeutigen Verbesserung der Bodensituation und des Mikroklimas wird deshalb auf die Ausweisung und Erhaltung als Biotops verzichtet.

Der **Städtebauliche Rahmenplan** (Fortschreibung und Erweiterung, 1987/88) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen: westlich der Brunnenstraße ist ein Mischgebiet und ein besonderes Wohngebiet mit Schwerpunkt Gewerbe dargestellt, südlich der „Beste“ im nordwestlichen Viertel des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, im südwestlichen Bereich an der Kurparkallee ist auf der vorhandenen Freifläche eine Stellplatzanlage geplant. Grundsätzliche Ziele des Planungskonzepts sind ein stärkeres Freihalten der „Beste“-Ufer und eine Neuord-

nung der Freiräume durch Neuanpflanzungen und Alleen sowie Erhalt von Beständen. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist keine Wohnbebauung vorgesehen, hier soll eine eingegrünte Stellfläche, weitere Grünbereiche und ein Fußweg vom Kurpark her über das Plangebiet zur „Beste“ als Verbindung zur Altstadt entstehen. Das Plangebiet wird als ein Neuordnungsschwerpunkt ausgewiesen.

In der **Städtebaulichen Bereichsplanung** der Stadt Bad Oldesloe für das Gebiet Brunnenstraße (Planungsstand Juni 1995) werden konkrete Gestaltungsvorhaben vorgestellt, wobei extrahiert folgende Grundtendenzen für landschaftsökologische Belange von Bedeutung sind: Eine rückwärtige Blockbebauung wird besonders unter dem Aspekt der hohen Wertigkeit der Fläche grundsätzlich angestrebt, wodurch der Erholungsschutzstreifen entlang der „Beste“ z.T. überplant wird. Ziel ist auch eine stärkere Bindung zwischen Kurpark und Stadtkante. Weiterhin soll der Blockinnenbereich gestaltet werden, wobei auch auf fehlende Grünelemente hingewiesen wird. Als erhaltenswerter Baumbestand wird nur das Naturdenkmal im Bereich Besttorstraße/Beste (alte Eiche) angesprochen. Vorgesehen ist auch eine Verbreiterung des im Plangebiet liegenden Streifens südlich der „Beste“ auf etwa 8 m (heutige Breite ca. 4 m).

Die geplante Umgestaltung des Plangebietes widerspricht den Zielen des Naturschutzes vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung grundsätzlich nicht, jedoch sind die Zielvorstellungen der übergeordneten Planungen (Landschaftsrahmenplan) bezüglich des gesetzlich festgelegten Erholungsschutzstreifens entlang der „Beste“ (§ 11 Abs. 6 und § 12 LNatSchG, LVO vom 24.07.1978) vom Bauvorhaben abweichend. Die Lage im Zusammenhang bebauter Ortsteile, zudem in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums, scheint eine Bebauung, besonders vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen, zu rechtfertigen, wenn gleichzeitig die Situation des Erholungsschutzstreifens im Plangebiet deutlich verbessert wird.

Bestand

Die vorhandene Ausstattung mit Grünelementen im Plangebiet ist sehr dürftig, erwähnenswert sind nur zwei bedeutsame Bereiche: die extensive Gartenfläche zwischen Hochhaus an der Kurparkallee und westlicher Plangebietsgrenze und der bestehende Grünstreifen mit Fußweg südlich der „Beste“. Die übrigen Bereiche sind fast ausnahmslos versiegelt, kleinere zusammenhängende Rasen- und Grünflächen finden sich im Gebiet, sind aber für den Naturschutz unbedeutend. Einzelne Bäume im Plangebiet sind schützenswert, ihr Ersatz bei notwendigen Entfernungen richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe. Die im Landschaftsplan angesprochene extensive Gartenfläche ist naturmah, jedoch handelt es sich um eine Fläche, die nach § 34 BauGB keiner Eingriffsregelung unterliegt. Im Zusammenhang mit den rückwärtigen Bereichen der westlich an das Plangebiet angrenzenden Villengrundstücke kommt dieser Fläche eine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope zu. Der bestehende Grün- und Wegestreifen südlich der Beste weist eine durchschnittliche Breite von 4 m auf. Der Fußweg auf dieser Fläche sowie die südlich angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Nutzung Parkplatz, stellen für diesen Grünstreifen und Böschungsbereich eine vorhandene starke Beeinträchtigung dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Zustand des Fließgewässers „Beste“ zu sehen, welches sich direkt nördlich an das Plangebiet anschließt. Das Flußbett ist in diesem Bereich beidseitig eingefäßt, die Gewässerführung auffallend gerade und die Böschungen geschottert und relativ steil, so daß von einer deutlichen anthropogenen Überformung gesprochen werden kann. Gemäß Gewässergütekarte Schleswig-Holstein (1992) liegt eine Gewässergüte der Klasse II (mäßig belastet, gute Sauerstoffversorgung) vor.

Darstellung des Eingriffs

Die geplante Sanierung des Plangebiets, besonders die Wohnbebauung im Blockinnenbereich, stellt teilweise einen Eingriff in Natur und Landschaft (bezogen auf die Bewertung der einzelnen

Schutzgüter) dar. Der als Allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,4 festgesetzte Bereich verursacht den eigentlich zu bewertenden Eingriff. Die auftretende Bodenversiegelung muß vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenversiegelung gesehen werden. Eine überschlägige Ermittlung der Flächenversiegelung ergibt für die momentane Situation einen prozentualen Anteil an versiegelter Fläche von etwa 65 %, wobei der größte Teil der Flächen der extensive Garten und der Böschungsbereich südlich der „Beste“ ausmacht. Eine Bebauung des Teilbereichs mit einer GRZ von 0,4 läßt eine maximale Flächenversiegelung von 60 % zu, wobei die zusätzlich versiegelbare Fläche von 20 % wasserdurchlässig gestaltet werden kann, so daß sich die maximale Versiegelung noch reduzieren läßt, bzw. in diesen Bereichen teilweise Regenwasserversickerung stattfinden kann. Hinzu kommt, daß sich künftig die versickerungsfähigen Flächen in dem angesprochenen Teilbereich gleichmäßiger verteilen, was für den umgekehrten Vorgang, der Evaporation von Freiflächen, eine deutliche Verbesserung bedeutet. Damit einhergehend ist ein ausgeglicheneres Mikroklima, besonders an heißen Sommertagen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft werden, im Vergleich zur heutigen Situation, nicht erheblich beeinträchtigt, im Bereich Wasserhaushalt ist sogar eine leichte Verbesserung zu erwarten. Das Schutzgut **Landschaftsbild**, in diesem Falle Stadtbild, erfährt einerseits durch die Sanierung eine erhebliche Aufwertung, jedoch muß auch berücksichtigt werden, daß die geplante Blockinnenbebauung teilweise viergeschossig vorgesehen ist, wodurch Raum an sich verloren geht und weithin sichtbare Bauwerke entstehen. Eine Dach- oder Fassadenbegrünung, zumindest in dem Bereich des Erholungsschutzstreifens, ist deshalb empfehlenswert. Durch die Überplanung der heutigen Baulücke zwischen dem Hochhaus und der westlichen Plangebietsgrenze (*extensives Gartengrundstück*) wird das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** beeinträchtigt, so daß auch hier eine Kompensation erforderlich ist. Die geplante Stellplatzanlage und die Tiefgarage bieten sich im Rahmen der allgemeinen grünordnerischen Maßnahmen für eine intensive Begrünung an, zumal diese Bereiche einen klaren räumlichen Bezug zu den westlich angrenzenden „Villengärten“ aufweisen.

Grünordnerische Maßnahmen

Besonderes Augenmerk verdient der Erholungsschutzstreifen südlich der „Beste“, da dieser einen von der Lage des Plangebietes und konkreten Bereichsplanungen unabhängigen Schutzstatus trägt (§ 11 Abs. 6 und § 12 LNatSchG, LVO vom 24.07.1978). Im Rahmen der angestrebten Sanierung des Gebietes muß auch § 12 LNatSchG Berücksichtigung finden. Hierin wird eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung dieser Ränder sowie eine auf die Bedeutung als Teil der Biotopverbundsysteme ausgerichtete Unterhaltung notwendig. Für das Plangebiet sind Einschränkungen hinsichtlich des Raumangebotes bedeutsam, ein Minimum an Maßnahmen muß jedoch realisiert werden. Als konkrete Maßnahme ist die Ausweisung eines mindestens 3 m breiten Schutzstreifens südlich der „Beste“ notwendig (Zugang zur Brücke ausgenommen). Dieser Schutzstreifen muß von dem Fußweg und dem dazugehörigen Begleitgrün (Rasen) deutlich abgetrennt werden, damit Nutzungen und Betretungen ausgeschlossen werden können. Dieser Schutzstreifen wird mit der Festsetzung belegt, daß die im Plan vorgesehene Fläche der Sukzession zu überlassen ist. Hauptziele sind zunächst ein Nährstoffentzug und danach die natürliche Ansiedlung von typischer Vegetation. Zum Schutz der Fauna wird weiterhin ein Verbot für beleuchtete Werbeanlagen zur „Beste“ hin ausgesprochen. Bilanzierend kann hierdurch auch ein Teil des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (*extensives Gartengrundstück*) kompensiert werden. Der verbleibende Ausgleich für dieses Schutzgut sollte in dem betroffenen Bereich durch eine intensive Begrünung der geplanten Stellplatzanlage und Tiefgarage vorgenommen werden. Der räumliche Bezug und die größten Gestaltungsmöglichkeiten liegen ebenfalls in diesen Bereichen. Konkret ist für den Bereich der Tiefgarage, der nicht mit ebenerdigen Stellplätzen geplant ist, eine aufgelockerte Bepflanzung vorgesehen. Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerschutzstreifens könnte eine Fassadenbegrünung erfolgen. Ziel wäre dabei, den Übergang von Wohnbebauung zu naturnahen Bereichen auch optisch durch Verzahnungen mit Grünelementen zu mildern. Dies wird durch die geplante Grünfläche privater Nutzung

westlich im Anschluß an den Gewässerschutzstreifen erreicht. Hier soll eine kleine Parkanlage entstehen, die eventuell auch einen privaten Kleinkinderspielplatz aufnehmen könnte.

Neben dem schon erwähnten Naturdenkmal wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Darüber hinaus ist bei dem gesamten Sanierungsvorhaben ein Schutz von den bestehenden Vegetationselementen anzustreben, die nicht von direkter Überplanung betroffen sind.

Für den 50 m Abstandsbereich südlich der „Beste“ ist ein Anwendungsverbot für Düngemittel und Biozide dringend empfohlen worden. Ziel dieses Verbotes ist der Gewässerschutz bezogen auf „Beste“, „Trave“ und schließlich auch auf die Ostsee.

Die allgemeinen Maßnahmen zur Grünordnung, die nicht durch Festsetzungen geregelt werden, sollten sich an der Feststellung der Städtebaulichen Bereichsplanung -ungenügende Ausstattung mit Grünelementen- orientieren.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe, Baumentfernungen und -beeinträchtigungen sind nach dieser Satzung zu behandeln.

Für die Bauvorhaben, die den Bereich des Erholungsschutzstreifens betreffen, ist eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Notwendige Anträge werden rechtzeitig gestellt.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Straßen verschiedener Kategorien begrenzt. Im Süden verläuft die Kurparkallee, die ein starkes Verkehrsaufkommen aufweist. Der Straßenquerschnitt ist im Kreuzungsbereich auf vier Spuren aufgeweitet. Das tägliche Verkehrsaufkommen wird mit 15.500 PKW angegeben. Das Verkehrskonzept sieht vor, den öffentlichen PKW-Verkehr evtl. durch Umleitung über den Berliner Ring aus dem Quartier herauszunehmen.

Für die Anbindung der Tiefgarage an die Kurparkallee ist eine fachtechnische Beurteilung des Verkehrsplaners mit skizzenhaften Lösungsvorschlägen erstellt worden. Die Stellungnahme kann neben der Begründung eingesehen werden. Im Falle von Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kann eine Linksabbiegespur im vorhandenem Straßenraum untergebracht werden. Zusätzlich könnte eine Ampelanlage installiert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, einen Teil des Verkehrs über den Bleichergang zu führen. Im Bebauungsplan werden verkehrslenkende Maßnahmen nicht geregelt. Die unterschiedlichen Lösungsansätze sind bei den getroffenen Festsetzungen weiterhin möglich.

Die Brunnenstraße verläuft zwischen Besttorplatz und Kreuzung Sülzberg als Einbahnstraße mit einseitiger Parkmöglichkeit. Das Verkehrskonzept sieht vor, die Brunnenstraße weitgehend von Parkerschließungsverkehr und Parkraumsuchverkehr zu befreien. Dabei soll die gesamte Brunnenstraße unabhängig vom Zuschnitt des Geltungsbereiches verkehrsberuhigt werden. Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich wird in die Kurparkallee verlegt, der Verkehr auf Anlieger- und Lieferverkehr reduziert. Die Brunnenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Öffentlich nutzbare Parkplätze sollen durch vertragliche Regelungen in der Tiefgarage gesichert werden. Auf eine Festsetzung im Plan wird verzichtet, da die Lage und Größe noch nicht bestimmt werden kann.

Der Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken erfolgt mit reduziertem Stellplatzansatz. Die bestehenden Nutzungen verfügen z. T. nicht über den erforderlichen Stellplatzbedarf. Angesichts der Nähe zur Innenstadt und der guten Anbindung an den ÖPNV wird die bestehende Situation für noch vertretbar angesehen. Die Stellplätze für das neue Baugebiet werden überwiegend in gesammelter Form in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der Kurparkallee. In der Brunnenstraße ist öffentlicher Parkraum für den Anliegerverkehr vorgesehen.

d. Immissionen

Als Immissionsquellen für Schallbelastung im Planungsgebiet müssen die Brunnenstraße und Kurparkallee genannt werden. Die Brunnenstraße weist ein geringes Verkehrsaufkommen mit einem DTV von 2.800 PKW auf und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Lärmbelastungen sind hier nicht zu erwarten. Das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Kurparkallee beträgt 15.500 PKW (DTV). Hier sind Schutzvorkehrungen vorgesehen.

Für die Planung wurde eine Lärmermittlung nach DIN 18005 aufgestellt. Neben den Belastungen aus dem Verkehrsaufkommen ist die Einmündung der Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt worden. Die lärmtechnische Untersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden. Aus den ermittelten Belastungen ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV und III mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen entlang der Kurparkallee. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der gestalterischen Auswirkungen auf die städtebauliche Eingangssituation zur Innenstadt und der Gebäudehöhen nicht in Frage. Für die höheren Gebäudegeschoße können auf Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren geringere Anforderungen gestellt werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** der bestehenden und geplanten Baugebiete wird über die zentralen Einrichtungen der Stadt Bad Oldesloe sichergestellt. Für Löschwasserentnahmestellen ist in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzingenieur im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Feuerwehrflächenplan zu erstellen.

Die **Oberflächenentwässerung** in diesem Bereich erfolgt durch Ableitung in die Beste und wo möglich, durch Versickerung. Bei Ableitung von Oberflächenwasser in die Beste sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung zu beachten.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Stadt Bad Oldesloe. Diese sind aufgrund der durchgeführten Klärwerkserweiterung auch für den Anschluß der zusätzlichen Baugebiete ausreichend bemessen.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke. Eine rechtzeitige Mitteilung über die Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadtverwaltung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Billigung der Begründung


Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Bad Oldesloe wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 08.06.1998 gebilligt.

Bad Oldesloe, **09.07.98**


Bürgermeister
Achterberg

Planverfasser:




PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

GESTALTUNGSSKIZZE
ohne Maßstab

