

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4. Planungserfordernis
5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Umwelt, Landschaft und Grünordnung
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Immissionsschutz
11. Brandschutz
12. Altlasten
13. Regelungen für die Stadterhaltung
14. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
15. Nachrichtliche Übernahmen
16. Hinweise

Anlagen

- Historie und Bestandsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 92 vom 03.03.1997 (Maßstab 1 : 1.000 als Verkleinerung)
- Städtebauliche Zielkonzeption zum Bebauungsplan Nr. 92 vom 03.03.1997 (Maßstab 1 : 1.000 als Verkleinerung)
- Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr.92 „Salinenstraße“ vom 08.07.1997, zuletzt ergänzt am 06.03.1998
- Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Bad Oldesloe vom 05.09.1997, ergänzt mit Stellungnahme vom 15.11.1999 bezüglich „Lärmschutz gegenüber der Tiefgaragenzufahrt“
- Gutachten zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen auf den Grundstücken STRÖH an der Salinenstraße 15 - 17 in Bad Oldesloe, im Februar 1998

0. Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Salinenstraße“ für den Bereich der südlichen Salinenstraße zwischen Hamburger Straße, Kurparkallee und dem Kurpark unter Sicherung der besonderen städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftspflegerischen Belange und Erfordernisse die städtebaulich geordnete Entwicklung zu lenken und den Erhalt der Gebietscharaktere entsprechend zu gewährleisten.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel und in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplan eine landschaftsplanerische Begleitung durchgeführt. In ihren bestandsbewertenden Aussagen und mit den Zielsetzungen zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der landschaftsprägenden Elemente innerhalb des Plangebiets bildete die landschaftsplanerische Begleitung eine wesentliche Planungsgrundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und für die daraus abgeleiteten Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne 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. Die 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 erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen bzw. als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG und LWaldG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Nordwesten durch die Salinenstraße, im Südosten durch die Randbebauung der Hamburger Straße (K 61), im Süden und Osten durch die Beste und den angrenzenden Kurpark und im Nordosten durch die Kurparkallee (siehe Übersichtsplan Abb.1, Seite 5).

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt neben den bebauten und unbebauten Grundstücken südlich der Salinenstraße auch Waldflächen, Steilhänge, terrasierte Obstgärten und Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsart im Übergangsbereich der bebauten Ortslage zum Kurpark. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,09 ha, davon

28.590 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.880 m ²	Flächen für den Gemeinbedarf
630 m ²	Verkehrsflächen
2.555 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.560 m ²	Geschützte Biotope nach §15a LNatSchG
8.590 m ²	Flächen für Wald (einschl. Laubwald, feucht)
16.095 m ²	Grünflächen (einschl. künstlicher Wasserflächen)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Salinenstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe stellt für das Plangebiet Wohnbau- und Sonderbauflächen sowie Grünflächen dar. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe wird zur Zeit durch die im Aufstellungsverfahren befindliche Neuaufstellung in inhaltlicher Verbindung mit der Aufstellung und Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bad Oldesloe überarbeitet und auf die Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Bad Oldesloe bis zum Jahre 2010 neu ausgerichtet.

Gegenüber den Darstellungen des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 92 und durch die landschaftsplanerische Begleitung die Nutzungsarten der Baugebiete einerseits und die Abgrenzung der unterschiedlichen Landschaftselemente sowie deren Schutzstatus andererseits konkretisiert bzw. dem Detaillierungsgrad entsprechend vertiefend ermittelt. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ergebnisse waren bereits Gegenstand der Abwägung (zur TÖB-Beteiligung) und wurden zwischenzeitlich in ihren flächenrelevanten Darstellungen in die Entwürfe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet bzw. sind in dem festgestellten Landschaftsplan berücksichtigt worden.



Abb.1: Plangeltungsbereich und räumliche Gebietsabgrenzung, unmaßstäblich

Aufgrund des immer noch andauernden Aufstellungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes muß zur Zeit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 92 gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB'98 vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden kann, da sichergestellt werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird und den Zielen des Landschaftsplanes nicht widersprechen wird. Er ist daher dem Landrat des Kreises Stormarn zur Genehmigung vorzulegen.

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

Mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 04. Februar 1998 bestehen gegen die Planungsabsichten und Ziele der Stadt Bad Oldesloe für den innerstädtischen Bereich der Salinenstraße aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken. 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 Flächennutzungsplan-Neuaufstellung.

Entsprechend den Darstellungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen 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 - Bargteheide - 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.

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 aktuellen Entwurf zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung 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 Entwicklung die vorhandene Infrastruktur besser genutzt und ausgelastet werden. Diesen Planungsvorgaben insgesamt wird auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Salinenstraße“ in angemessenem Maße Rechnung getragen.

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

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 92 besteht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da mit dem Bebauungsplan Nr. 92 in Teilbereichen einer zukünftigen rückwärtigen Bebauung unter Umständen schwere Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher geplant (§ 34 BauGB'98) vorbereitet werden.

Die Verpflichtung, einen Landschaftsplan aufzustellen, hat die Stadt Bad Oldesloe 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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Überarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsplan - Entwurfes erforderlich.

Die Fortschreibung des Landschaftsplan - Entwurfs befindet sich während des Bebauungsplanverfahrens im Verfahren nach § 6 Abs. 3 LNatSchG und liegt der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Stellungnahme vor. Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in die gemeindliche Abwägung eingestellt worden. Zu dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 wurden seitens der unteren Forstbehörde Änderungen vorgebracht, die im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung nochmals vertiefend untersucht und bewertet wurden. Die sich hieraus ergebenden Änderungen sind im Rahmen der Abwägung zum Landschaftsplan voll berücksichtigt worden und wurden entsprechend den Flächenfestsetzungen der Bebauungsplan - Satzung im endgültigen Landschaftsplan - Entwurf zeichnerisch eingearbeitet.

Es wird zur Zeit von der Stadtverordnetenversammlung aufgrund des zügigen Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 92 davon ausgegangen, dass ein Abschluss des Verfahrens nach § 6 Abs. 3 LNatSchG für 1999 / Anfang 2000 als realistisch erscheint und somit ein Ausnahmeantrag nach § 6 LNatSchG nach heutiger Einschätzung nicht erforderlich werden wird.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für die Kreise im Planungsraum I werden für den Planbereich "Salinenstraße" folgende für die Bauleitplanung relevante Plandarstellungen vorgenommen:

- Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Kurpark“ (§ 18 LNatSchG) ist mit einigen eingelagerten geschützten Biotopen (§ 15a LNatSchG) verzeichnet.
- Beste und Kurpark sind Teile einer regionalen Grünzone, die von der Südgrenze der Stadt zur Trave führt.
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG) entlang der Beste
- Beste und wesentliche Teile des Talraums sind als schützenswerte geomorphologische Form verzeichnet
- Die Beste ist als Nebenverbundachse geeigneter Teil zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der im Planbereich vorhandenen Landschaftselemente und der Lage zu benachbarten überörtlich bedeutsamen Landschaftselementen somit ein hohes Potential für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Dies gilt insbesondere für den Übergangsbereich zur Beste und zum Landschaftsschutzgebiet „Kurpark“.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 zu berücksichtigen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplan - Entwurfs wurden für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 im Zuge der Planbearbeitung durch die landschaftsplanerische Begleitung parzellenscharf konkretisiert und im Hinblick auf ihren Schutzstatus und ihre Empfindlichkeit gegenüber baulichen und sonstigen Nutzungen/Störungen geprüft. Hierzu wurde zusammen mit der Grünordnungs-

planung ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet und in den städtischen Gremien sowie der Öffentlichkeit frühzeitig zur Diskussion gestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 92 berücksichtigt. Hierbei wird dem Schutz prägender Landschaftselemente insbesondere durch die Trennung der Bauflächen von den schützenswerten Grün- und Waldflächen durch zwischengelagerte Pufferzonen besonders Rechnung getragen.

Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung vorhandener geschützter Biotope, vorhandener Waldflächen und des vorhandenen Großbaumbestandes sowie durch weitgehende Einhaltung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und Beachtung des Landschaftsschutzgebietes „Kurpark“ beachtet.

Der nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 92 „Salinenstraße“ steht somit den Zielen der Landschaftsplanung auf örtlicher und übergeordneter Planungsebene insgesamt nicht entgegen.

4. Planungserfordernis (§ 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 von der Stadtverordnetenversammlung für das Gebiet südlich der Salinenstraße zwischen Hamburger Straße, Kurparkallee und Beste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Salinenstraße“ mit dem Ziel beschlossen, auf der ca. 6,09 ha großen altstadtnahen Fläche in direkter Nachbarschaft zum Kurpark und zum Kirchberg eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzelner rückwärtiger Grundstücksflächen bzw. von Baulücken und brachliegenden Flächen (z.B. ehemalige Gärtnerei Tidow) innerhalb eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes für die südliche Salinenstraße zu gewährleisten.

Dies geschieht insbesondere unter der Zielsetzung, aufgrund mehrerer Bauvoranfragen eine stadtbildgestalterisch und landschaftsplanerisch geordnete Entwicklung für diesen sensiblen Bereich herbeizuführen und durch die verbindliche Bauleitplanung zugleich die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen einer baulichen Entwicklung aufzuzeigen und abschließend zu regeln. Der Planungsersatz über den § 34 Abs. 1 BauGB'98 wird auch unter Würdigung der heutigen Recht-

sprechung nicht als das geeignete Instrument angesehen, die Eigenart und städtebauliche Bedeutung dieses Stadtquartiers im heutigen Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Wohnraumschaffung und Stadtbildpflege sichern und fortentwickeln zu können (siehe Abb. 2, Seite 10 und Abb. 3, Seite 11).



Abb. 2: Blick auf die gebietscharakteristische „Villenbebauung“ der (großen) Salinenstraße, hier Haus Nr. 25 - 31, im Februar 1997

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 (vgl. Abb. 4, Seite 11) 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.



Abb. 3: Große Salinenstraße, Blickrichtung Hamburger Straße um 1910



Abb. 4: Planausschnitt „Städtebaulicher Rahmenplan“, 1988, Plan 8, Stadtgestaltung/ Konzept, unmaßstäblich

Mit den Regelungs- und planerischen Steuerungsmöglichkeiten des allgemeinen Städtebaurechts (§§ 1 und 9 BauGB'98) und den landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Landesnaturschutzgesetz) sollen die im Rahmenplan 1988 vorgezeichneten konzeptionellen Zielsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 92 weiterentwickelt und flächenscharf sowie teilgebietsbezogen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB'98 umsetzungsorientiert konkretisiert werden.

Hierbei soll die Erhaltung der alten Villen mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Erhaltungssatzung und der denkmalpflegerischen Zielplanung aus der Rahmenplanung von 1988 weiter gefestigt werden. Die Nähe zum Kurpark und zur Beste verlangt Pufferzonen, z.B. als private Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung und Nutzungsabstufungen innerhalb eines integrierten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes (⇒ Zonierung des Planbereichs).

Um insbesondere die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Bad Oldesloe möglichst transparent und nachvollziehbar herausarbeiten und darlegen zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 92 im Sinne einer integrierten Bauleitplanung zusammen mit den begleitenden Fachplanungen erarbeitet und in den städtischen Gremien sowie in der Öffentlichkeit gemeinsam vorgestellt. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 92 wurde in den einzelnen vorgeschriebenen Beteiligungsschritten nacheinander durchgeführt. So konnte gewährleistet werden, dass sowohl öffentliche als auch private Belange und planungsrelevante Informationen frühzeitig erkannt und in den weiteren Planungsprozeß eingestellt werden konnten. Zur Darlegung der Planungs- und Abwägungsschritte wird die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB'98 ausführlicher als sonst üblich erstellt.

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

In Fortführung, Konkretisierung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplanes von 1988 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 mit landschaftsplanerischer Begleitung mit dem Planungsziel beschlossen, vor dem Hintergrund der Durchsetzung der Erhaltungssatzung eine rechtsverbindliche Planungssicherheit zu schaffen, die zu einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung brachliegender und rückwärtiger Grundstücksteilflächen führen soll. Zugleich ist aufgrund der naturräumlichen Lage der bebauten und unbebauten Flächen zur Beste und zum Landschaftsschutzgebiet „Kurpark“ möglichst ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen planerisch vorzubereiten.

Die dem Bebauungsplan Nr. 92 zugrunde liegende städtebauliche Zielkonzeption mit integrierter Landschaftsplanung (siehe Anlage zur Begründung) hat im wesentlichen folgende Planungsziele, die Grundlage für die gemeindliche Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 sind:

- Erhalt, Sicherung und behutsame Entwicklung der historischen Villenbebauung
- Beachtung der straßenraumprägenden Einzelhausbebauung und deren Raumkanten
- Erhalt, Ergänzung und Entwicklung der schützenswerten und ortsbildprägenden Alleebäume der Salinenstraße
- Einbindung baulicher Entwicklungen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Tidow und in der 2. Baureihe der östlichen Salinenstraße in die orts- und landschaftsprägenden Strukturen (siehe Abb. 5, Seite 13)



Abb. 5: Blick vom Kurpark aus auf die rückwärtigen Grundstücke Salinenstraße Nr. 13 - 19 der ehemaligen Gärtnerei Tidow (Feb. 1997)

- Erhalt und Bewahrung der historischen Vorgartenbereiche vor Überformung und Verfremdung durch untergeordnete Nutzungen
- Sicherung und zeitgemäße Erweiterung erhaltenswerter Gebäude
- Behutsame Baulückenschließung
- Erhalt des markanten Großbaumbestandes und schützenswerter Einzelbäume auf privaten Grundstücken

- Erhalt, Schutz und Sicherung vorhandener Waldflächen, Gehölzpflanzungen, Obstgärten und Hänge durch vorgelagerte Pufferzonen
- Weitestgehender Erhalt und Entwicklung der offenen, parkähnlichen Freiflächen
- Freihaltung und Betonung wichtiger Blickbeziehungen vom und zum Kurpark
- Ausweisung der überbaubaren Flächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) und Zonierung des Plangebiets in allgemeine Wohngebiete - Grün- und Waldflächen - Biotope - Landschaftsschutzgebiet

Ausgehend von den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung werden die Belange der Stadtbildpflege, der Gebietsnutzung und des innerörtlichen Landschaftsschutzes in Verbindung mit den Regelungen zur Stadterhaltung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Gestalt im Zusammenwirken mit der Erhaltungssatzung weiter konkretisiert.

Die für den Planbereich im städtebaulichen Rahmenplan 1988 (vgl. Abb. 4, Seite 11 und Abb. 6, Seite 14) getroffenen Aussagen zu einer möglichen baulichen



Abb.6: Planausschnitt „Städtebaulicher Rahmenplan“ 1988, Plan 6, Nutzungen / Konzept

Entwicklung und Gebietsnutzung werden durch den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 92 den heutigen städtebaulichen Zielen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechend flächenscharf und teilweise grundstückbezogen fortentwickelt und planungsrechtlich abschließend festgesetzt.

Die grobe, zusammenfassende Darstellungsform der Rahmenplanung wird auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht übernommen. Ausgehend von einer intensiven Auseinandersetzung mit der historischen Entwicklung der Bebauung in der Salinenstraße (vgl. „Historie und Bestandsanalyse“ als Anlage zur Begründung) und den gebietsprägenden Landschaftselementen wurde unter Würdigung der vorangestellten Planungsziele eine städtebauliche Zielkonzeption erarbeitet, der einerseits eine horizontale Gebiets- und Nutzungszonierung von Norden (Salinenstraße) nach Süden (Beste) und andererseits eine vertikale Untergliederung des Plangebiets von Westen nach Osten in vier unterschiedlich geprägte Teilgebiete zugrundeliegt. Die Zonierung und Teilgebietsgliederung wird im wesentlichen durch die unterschiedlichen Landschaftselemente (Hänge, terrassierte Obstgärten, Waldflächen, Grünflächen und geschützte Biotop) und durch den Verlauf der Beste in Verbindung mit der unterschiedlichen Entstehungsgeschichte einzelner Teilbereiche (vgl. Abb. 7, Seite 15) der Salinenstraße bestimmt.

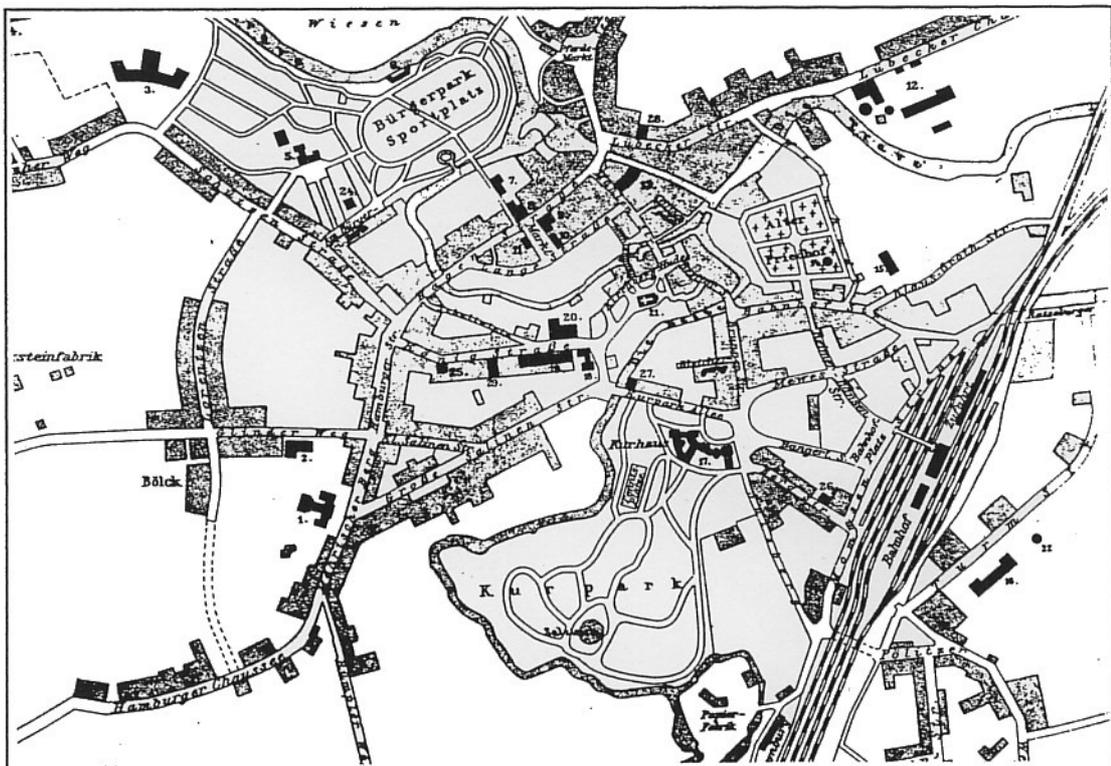


Abb. 7: Planausschnitt Stadtplan Bad Oldesloe 1929/30, unmaßstäblich

Die meisten Häuser in der (großen) Salinenstraße stammen aus der Blütezeit des Oldesloe Bäderbetriebes und der Hochphase der Gründerzeit. Auf den freigewordenen Flächen der ehemaligen Saline entstanden in zeitlich kurzer Folge die ortsbildtypischen Villen, die noch heute der Salinenstraße ihren unverwechselbaren Charakter verleihen (vgl. u.a. Abb. 2, Seite 10 und Abb. 8, Seite 16).

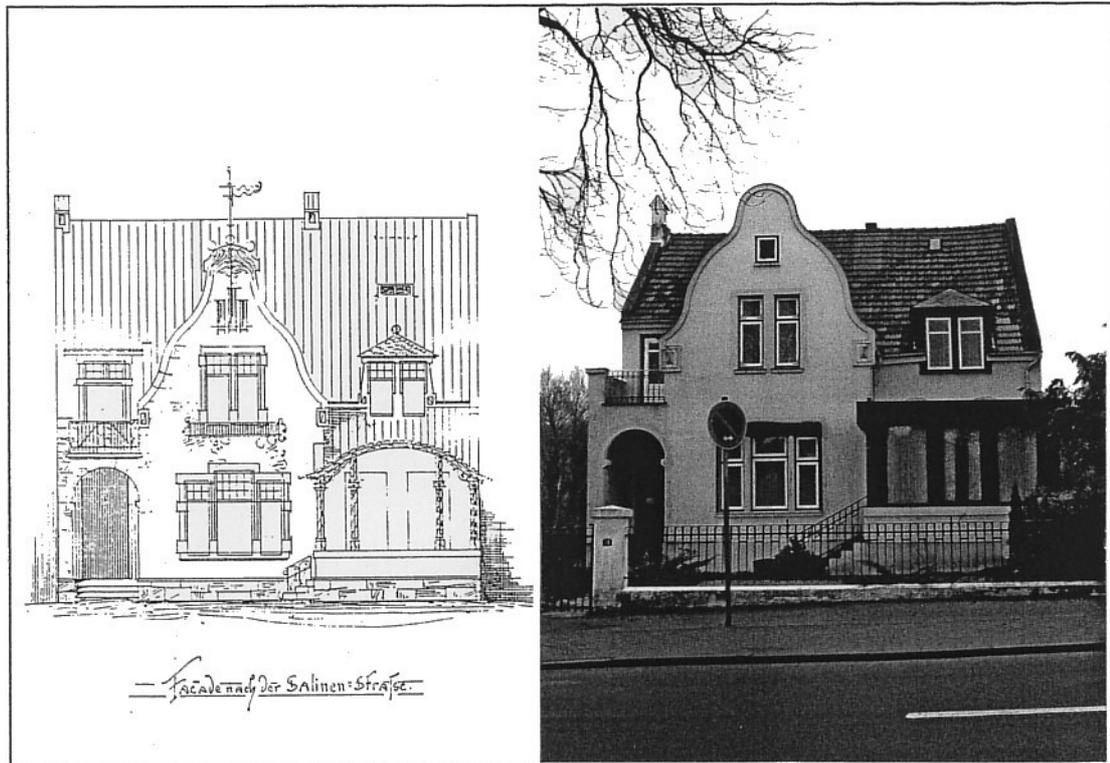


Abb. 8: Villa Salinenstraße Nr. 19 um 1907 links als Architekturenzeichnung und rechts im heutigen Bauzustand, im Februar 1997

Die entstehungsgeschichtliche Gliederung des Planbereichs ist Grundlage für die bauliche und nutzungsbezogene Entwicklung dieses Stadtquartiers und lässt sich wie folgt grundstücksbezogen unterteilen in:

- Salinenstraße Nr. 1 - 9
- Salinenstraße Nr. 13 - 19 (zuzügl. unbebaute Grundstücke Nr. 11 + 21)
- Salinenstraße Nr. 23 - 29
- Salinenstraße Nr. 31 - 39

Hierbei haben sich die Übergänge zwischen den Teilgebieten aufgrund der geschichtlichen Ereignisse (z.B. Kriegszerstörungen) und der baulichen Veränderungen in der jüngeren Zeit (Abriß der Häuser Nr. 11, 23 und der Gärtnerei Tidow bis Mitte der 60'er Jahre und Neubau des Kindergartens) teilweise überdeckt. Doch der erhaltenswerte Gebäudebestand dokumentiert insbesondere im Zu-

sammenspiel mit der ortsbildprägenden Kastanienallee der Salinenstraße, mit den Vorgartenbereichen und ihrem schützenswerten Großbaumbestand und mit den landschaftlich reizvoll gelegenen Grün- und Freiflächen der bis zur Beste hin langgestreckten Grundstücke eindrucksvoll die besondere Lage des Quartiers im Stadtgefüge. Der auch heute noch sehr hohe und attraktive Wohnwert spiegelt sich auch in der baulichen und nutzungsbezogenen Entwicklung des Quartiers wieder und ist in seinem Charakter heute noch ablesbar und erkennbar.

So hat sich der südwestliche Bereich ausgehend von dem ortsbildprägenden Gebäude Salinenstraße Nr. 3 (siehe Abb. 9, Seite 17) entlang dem Steilhang hin zur Beste entwickelt. Diese von der Salinenstraße nach Süden stetig abrückende Bauflucht ist aus der Gründerzeit historisch belegbar und wurde in sehr ähnlicher Form auch nach den Kriegszerstörungen so wieder aufgenommen.



Abb. 9: Salinenstraße Nr. 3, im Februar 1997

Dadurch haben sich Vorgartenbereiche entwickeln können, die durch ihre Gartenarchitektur, hier insbesondere die Alleepflanzungen der Salinenstraße Nr. 9, und durch den heute ortsbildprägenden Großbaumbestand bestimmend sind für die räumliche Wirkung und den unverwechselbaren Charakter der Salinenstraße. Die an den Steilhang herangerückte Bebauung und ihre Freiflächennutzungen stellen nach heutigen Gesichtspunkten potentielle Konflikte zwischen den wohnbaulichen Nutzungsansprüchen und den naturschutzrechtlichen Schutzansprü-

chen dar. Die Hänge werden bzw. wurden als Obstbaumgärten in terrassierter Form genutzt und sind im östlichen Bereich zwischenzeitlich durch Nutzungsaufgabe bedingt verwildert und der natürlichen Sukzession wieder offen. Im Zusammenspiel mit der am Hangfuß verlaufenden Beste und dem direkt anschließenden Kurpark entstand ein zusammenhängendes Landschaftsbild, in dem für den Betrachter die Grundstücksgrenzen fließend ineinander übergehen und letztendlich erst in der hoch gelegenen Bebauung am Steilhang einen Endpunkt finden.

Die heute so vorgefundene Situation soll aus den vorangestellten Gründen erhalten werden, so dass bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken Salinenstraße Nr. 1 - 9 überwiegend nur als kleinere Erweiterungen aus dem heutigen Gebäudebestand heraus (⇒ Gebäudezone) möglich sein werden. Wesentliche bauliche Erweiterungen bzw. eigenständige Neubauten, die über die vorhandene Gebäudezone hinaus in den Hangkantenbereich hineinragen, sind aufgrund des Schutzstatus des Hanges (§ 15a LNatSchG) selbst und seiner besonderen Schönheit und Eigenart aus landschaftspflegerischen Gründen nicht vertretbar. Ein weiteres Heranrücken einer möglichen Neubebauung würde zudem an der äußerst exponierten Stelle über dem Kurpark zu erheblichen und nachhaltigen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Zum Schutz dieses für die Stadt Bad Oldesloe und ihrer Bevölkerung einmaligen innerstädtischen Landschaftsraumes wird eine 5 - 10 m breite Pufferzone als private Grünfläche entsprechend dem Bestand planungsrechtlich festgesetzt.

Aus den vorangestellten Gründen kann die für das rückwärtige Grundstück Salinenstraße Nr. 5 mehrfach gestellte Bauvoranfrage für ein Wohngebäude an der Hangkante nicht berücksichtigt werden. Gegenüber der sonst nur als kleinere Bestandserweiterungen zulässige bauliche Entwicklung besteht für das Grundstück Salinenstraße Nr. 7 aufgrund des im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung geringeren Gebäudebestandes eine größere Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der teilgebietsbezogenen Gebäudezone.

Der zweite Teilbereich zwischen den Grundstücken Salinenstraße Nr. 9 und Nr. 23 ist durch die starken baulichen Veränderungen aus den letzten Jahrzehnten gekennzeichnet und weist auch in seinem landschaftsplanerischen Potential wesentliche Unterschiede zu den benachbarten Grundstücksflächen auf. Kernstück war bereits zum Ende des 20. Jahrhunderts die Gärtnerei Tidow mit Baumschule an der Salinenstraße. Um die Jahrhundertwende entstandene weitere für die Gründerzeit charakterische Villen (siehe auch Abb. 8, Seite 16), die sich jedoch vorwiegend am Straßenraum der Salinenstraße orientierten und bis hin zum damaligen „Sanatorium“ eine an der Perlenschnur aufgereihe Villenbebauung darstellten. Die Gärtnerei Tidow wurde auch nach dem Kriege wieder funktionsfähig hergestellt und stellte in seiner maximalen Ausdehnung einen doch erheblichen Maßstabssprung gegenüber der verhältnismäßig kleinteiligen Villenbebauung dar (siehe Abb. 10, Seite 19). Die damalige Parzellierung und die damit verbundenen Nutzungsgrenzen der Gärtnerei sind bis heute im Kataster geblieben.

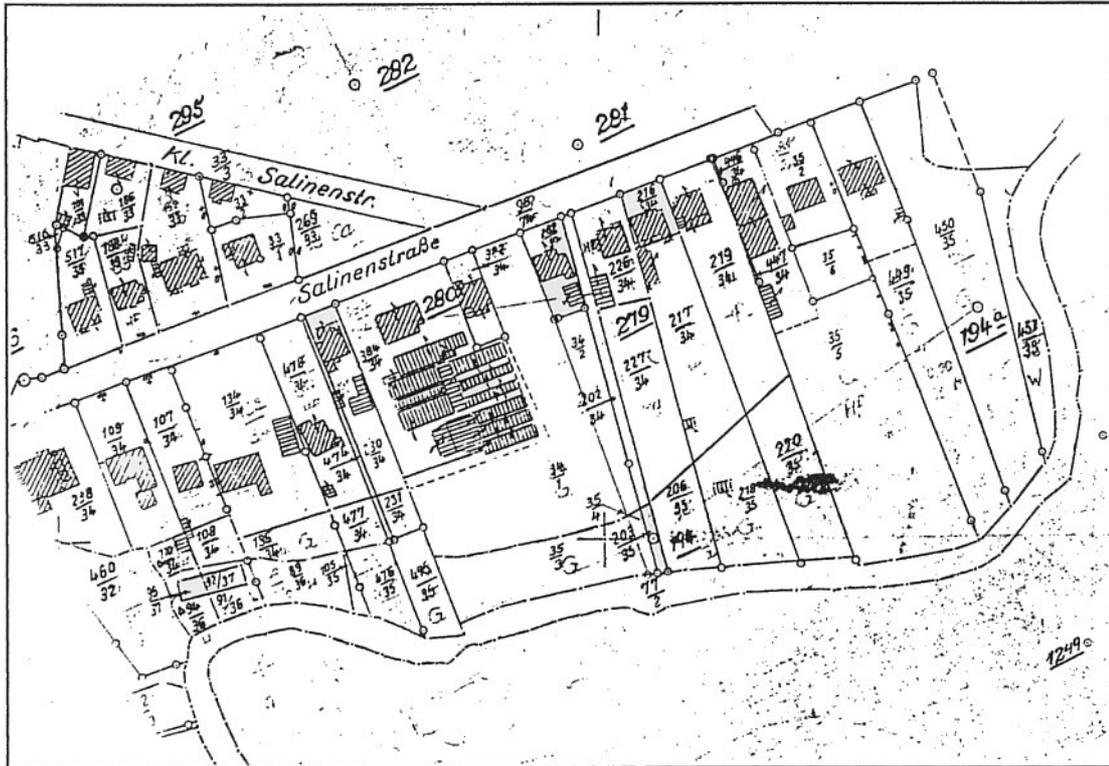


Abb. 10: Flurkartenausschnitt mit der ehem. Gärtnerei Tidow und der ursprünglichen Bebauung Salinenstraße Nr. 11 und 23 vor 1965

Mitte der 60'er Jahre erfolgte mit Abriß der Villa Salinenstraße Nr. 23 und einer Neuordnung der Grundstücksflächen zugunsten eines Kindergartenneubaus ein „Umbruch“ dieses Teilgebietes. Der langgestreckte Kindergarten mit Wohnhaus an der Salinenstraße (siehe Abb. 11, Seite 20) hat durch seine gebietsuntypische Architektursprache und (aus heutiger Sicht) maßstabssprengende Kubatur zu einer nachhaltigen Veränderung im Stadtbild und in der Bebauungsstruktur geführt.

Der gestufte, zur Beste hin abfallende Baukörper hat die durch die Gärtnerei Tidow vorgeprägte hintere Bauflucht nach dem Planungsersatz des § 34 Abs. 1 BauGB'98 für sich in Anspruch genommen. Der bisherige Fuß- und Wanderweg (vgl. Abb. 10) wurde auf das Grundstück der Gärtnerei verlegt und mündet nun in Höhe Kleine Salinenstraße auf die (große) Salinenstraße. Mit Aufgabe der Gärtnerei Tidow und Abriß aller Nebenanlagen liegt das Gelände heute vollständig brach bzw. wird nur sporadisch genutzt. Die vorhandene Villenbebauung (Nr. 13 bis 19) steht seither frei sichtbar auf der Anhöhe der Salinenstraße (siehe Abb. 5, Seite 13). Gegenüber dem benachbarten Kindergarten und dem äußerst gestaltungsarmen Fußweg wirkt die offene Wiesenfläche mit den weniger repräsentativen Rückfassaden der Villen leer und der Kindergarten in seiner Baustruktur nunmehr noch stärker gebietsfremd.

tebaulich nachhaltigen Entwicklung und zur Umsetzung der städtischen Planungsziele für die Salinenstraße hat die Stadtverordnetenversammlung frühzeitig die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes erstellen lassen. Das städtebauliche Konzept mit integrierter Landschaftsplanung sollte aufbauend auf den Bestandsanalysen die äußeren Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle vorgeben. Als wesentliche Vorgaben hat der Planungs- und Bauausschuß aufgrund der vorgelegten Konzeption (vgl. Anlage zur Begründung) folgende städtebauliche Eckpunkte festgelegt:

- Erhalt der vorhandenen Villenbebauung an der Salinenstraße und möglichst Zurückführung des Gebäudebestandes in den historischen Zustand
- Möglichkeiten einer Ergänzung der Villenbebauung durch eigenständige, abgesetzte Gebäude mit einer klaren Architektursprache unter Wahrung und Bezugnahme auf die vorherrschenden Gebäudecharakteristika
- Erhalt des schützenswerten Großbaumbestandes an der Salinenstraße und auf den privaten Grundstücken sowie Einhaltung von Schutzabständen zu dem südwestlich angrenzenden Großbaumbestand
- Nutzung des Geländeversprungs zwischen Grundstücks-Nr. 13 und 15 zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Freihaltung der inneren (oberirdischen) Flächen von ruhendem Verkehr
- Erhalt geschützter Biotope auf den privaten Grundstücksflächen
- Freihaltung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens von baulichen Anlagen (⇒ Ausweisung als Grünflächen und entlang der Beste als Flächen für den Naturschutz)
- Einhaltung einer hinteren Bauflucht als gedachte Linie zwischen Kindergarten und dem Geländekomplex Salinenstraße Nr. 9 auf den bisher durch die ehemalige Gärtnerei genutzten Flächen
- Staffelung von Einzelhäusern (als Stadtvillen) mit einer gebietstypischen Kubatur und Geschossigkeit unter Beachtung des leicht nach Südosten abfallenden Geländes und Freihaltung von Sichtachsen vom Fußweg aus zum Kurpark durch versetzte und offene Gebäudestrukturen
- Vermeidung von geschlossenen Baukörpern auch in der optischen Ansicht vom Kurpark bzw. vom Wanderweg aus.

Aufgrund dieser gesamtstädtebaulichen Vorgaben und intensiver Beratungsgespräche wurden zwei Vorentwürfe, die auch Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren, für den Bereich Salinenstraße 11 - 21 erarbeitet und in den städtischen Gremien vorgestellt, beraten und aufgrund veränderter Planungsabsichten (Verlegung der Haupttiefgarage aus dem Hangbereich in die Mitte des „Wohnparks“) überarbeitet vorgelegt (siehe Abb. 12, Seite 22). Im wesentlichen sind die wichtigsten Planungsziele berücksichtigt worden. Die Bebauungsplansatzung setzt insbesondere durch die Festsetzung entsprechender überbaubarer Flächen in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung die städtebaulichen

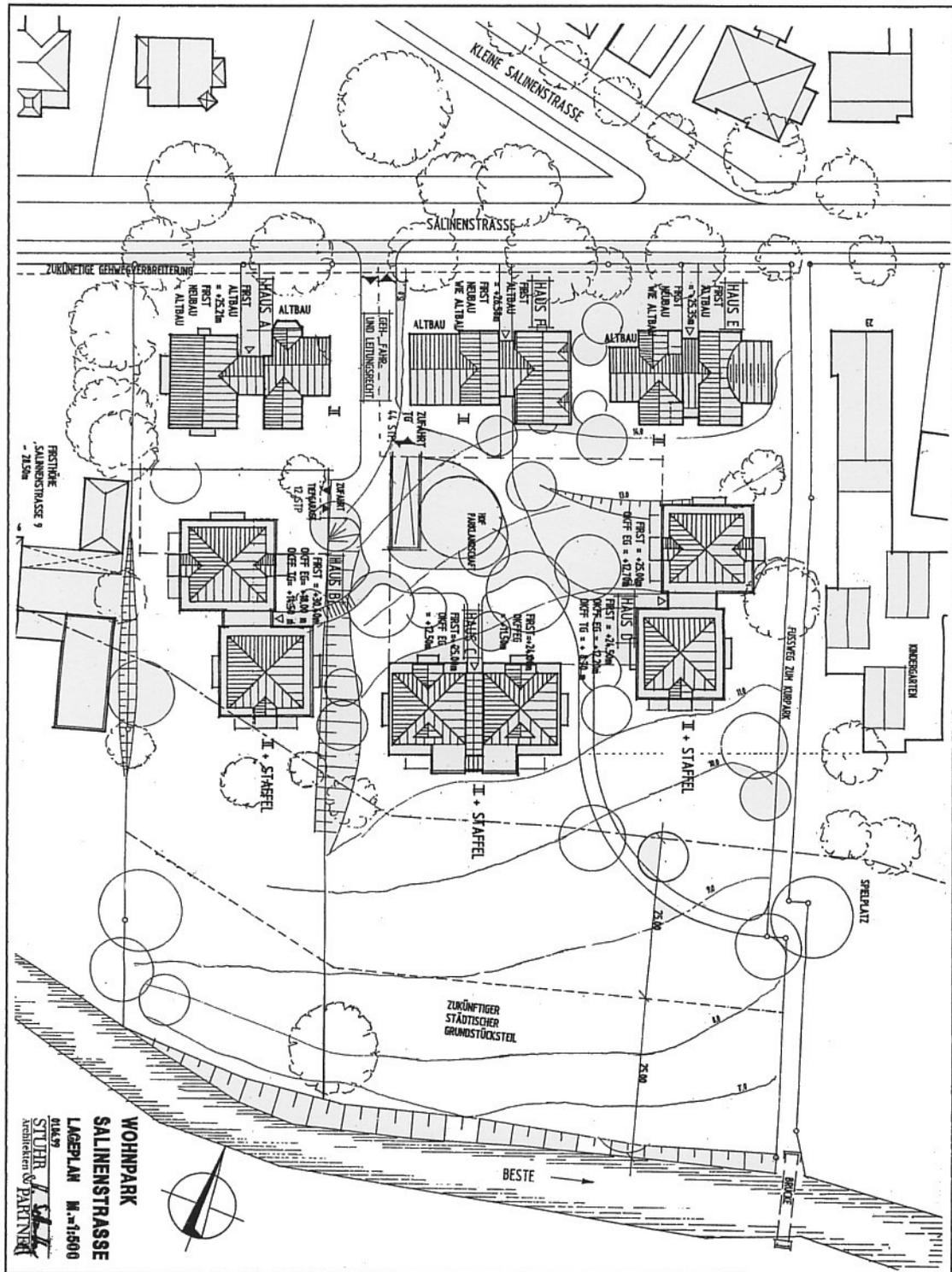


Abb. 12: Überarbeiteter Vorentwurf B für das Bauvorhaben „Wohnpark Salinenstraße“, Salinenstraße Nr. 11-21, vom 01.06.1999, unmaßstäblich

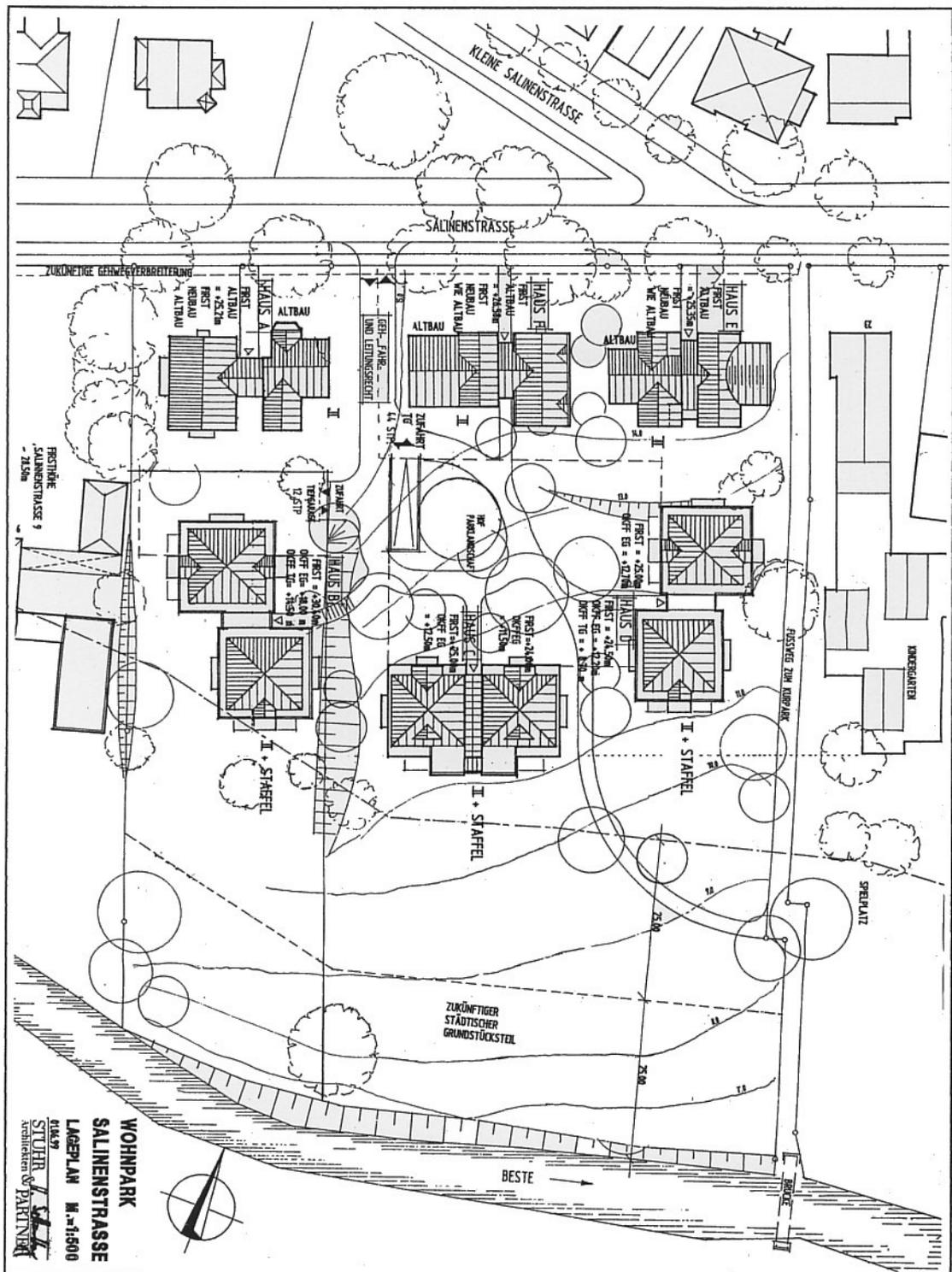


Abb. 12: Überarbeiteter Vorentwurf B für das Bauvorhaben „Wohnpark Salinenstraße“, Salinenstraße Nr. 11-21, vom 01.06.1999, unmaßstäblich

Eckpunkte planungsrechtlich fest. Darüber hinausgehende Regelungen zur Stadtgestaltung werden, wie an anderer Stelle bei größeren innerstädtischen Bauvorhaben erfolgreich praktiziert, durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB'98 mit dem Grundeigentümer im Sinne der städtebaulichen Zielkonzeption abschließend geregelt. Eine weitergehende planungsrechtliche Eingrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadtverordnetenversammlung nach Auswertung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der Firsthöhen) vorgenommen.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets zwischen Kindergarten und Kurparkallee ist schon zu Beginn des Oldesloe Bäderbetriebes die naturräumliche Lage zur Beste und zum Kurpark prägend gewesen. Sichtbares Zeichen hierfür ist das ehemalige „Sanatorium“, Salinenstraße Nr. 31, mit seinen parkähnlichen Freiraumanlagen sowie einer Liegehalle und Luftbad (siehe Abb. 13).

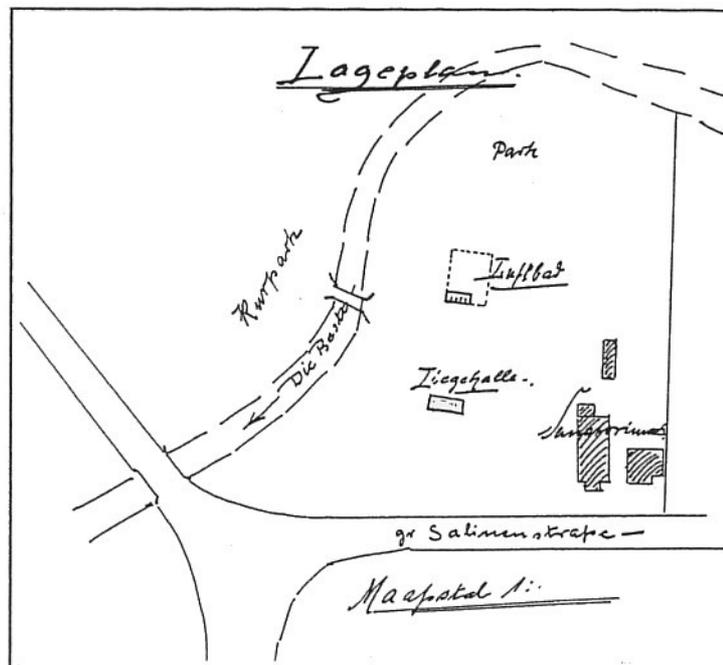


Abb. 13: Ehemaliges Sanatorium um 1900

Dieser Charakter hat sich insbesondere mit der Villenbebauung Nr. 25 - 33 und den heute noch landschaftsparkanmutenden Grünflächen und den Waldflächen entlang der Beste halten können und ist für diesen Bereich charakteristisch. Zusammen mit einer behutsamen baulichen Entwicklung soll diese bedeutsame Gestaltungsform auf privatem Grund erhalten werden. Die städtebauliche Zielkonzeption sieht daher nur bauliche Entwicklungen in einer 2. Reihe bzw. als bauliche Erweiterungen aus dem Bestand heraus vor, die ihren räumlich funktionalen Bezug zum vorhandenen Gebäudebestand haben soll. Gegenüber der städtebaulichen Zielkonzeption wurden die Bebauungsmöglichkeiten in den Beratungen

der städtischen Gremien weiter reduziert und somit auf ein teilgebietsbezogenes angemessenes Verhältnis zu den anderen Gebäuden gebracht. Die heute schon vorhandenen und mit der vorgenommenen Gebietszonierung festgeschriebenen Einschränkungen der privaten Grundstücke durch bedeutsame Flächen für den Naturschutz sind hierbei zu berücksichtigen, auch wenn dies scheinbar teilweise gegen die Interessen der privaten Grundeigentümer geschieht. Eine rein rechnerische Gleichbehandlung ist aufgrund der unterschiedlichen, wie bereits erwähnt, äußeren Rahmenbedingungen nicht möglich. Der Einzelne hat hierbei seine uneigens privaten Interessen in das vorgetragene städtebauliche Gesamtkonzept einzubringen.

Die bauliche Entwicklung im äußersten Osten des Plangebiets im Bereich Kurparkallee/Königstraße ist aufgrund der sehr engen Nachbarschaft zur Beste und dem Grundstückszuschnitt sowie der bereits erfolgten Bebauung weitestgehend ausgeschöpft und nur aus dem Bestand heraus möglich. Dies gilt im besonderen Maße auch für das Grundstück Salinenstraße Nr. 39. In der öffentlichen Auslegung wurde für den Gebäudekomplex eine Aufstockung der eingeschossigen Gebäudeteile „eingefordert“. Bauliche Vorkehrungen für spätere Aufstockungen (Pfahlgründung, Fundament und Betonskelett) beinhalten jedoch aus sich heraus nicht zwangsläufig einen rechtlichen Anspruch auf Umsetzung. In diesem Einzelfall ist z.B. auf das Baugenehmigungsverfahren für den Anbau hinzuweisen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Beste, der Nähe zu den auf der anderen Seite der Beste vorhandenen Waldflächen und des Landschaftsschutzes wurde die Baugenehmigung mit einer Ausnahme von dem damaligen § 17 Landeswassergesetz für die Erweiterung der Arztpraxis unter besonderen Bestimmungen zum Orts- und Landschaftsbild erteilt. Hierzu zählt nach Auffassung der Stadtvertretung auch die niedrige und zurückhaltende Bebauung im Nahbereich der Beste.

Insgesamt ist der Planungs- und Verkehrsausschuss nach eingehender Beratung zur Auffassung gelangt, dass das vorgelegte städtebauliche Zielkonzept (vom 03.03.1997) und die daraus entwickelte Bebauungsplan-Satzung geeignet sind, die genannten städtischen Planungsziele und die damit angestrebte städtebaulich nachhaltige Entwicklung unter dem Grundsatz eines angemessenen Nutzungs- und Interessenausgleiches verwirklichen zu können. Die durchgeführte Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat frühzeitig zu einem Konsens in den grundsätzlichen planerischen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 92 geführt. Die öffentliche Auslegung hat nur in einigen Bereichen zu Anregungen geführt, die teilweise berücksichtigt werden und daher zu einer eingeschränkten Beteiligung geführt haben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und Fortentwicklung der charakteristischen Villenbebauung und zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in diesem Stadtquartier sowie zum Erhalt des Stadtbildes und der Bebauungsstruktur werden für die allgemeinen Wohngebiete nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. In Verbindung mit einer grundstücks- bzw. teilgebietsbezogenen „Einzelbaukörper-Festsetzung“ soll hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden ortstypischen Bebauung in der Salinenstraße gewährleistet werden.

Aufgrund der gewachsenen Struktur und der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen bzw. aufgrund der auf den Grundstücksflächen in unterschiedlicher Flächenintensität vorhandenen Flächen für den Naturschutz wird das Plangebiet in bezug auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in eine Vielzahl kleinerer Teilgebiete untergliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Zusätzlich und ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit wird für die Gebäude Salinenstraße Nr. 9, 11 bis 21 und 39 aufgrund der besonderen Dachformen, der unterschiedlichen Geschossigkeiten innerhalb des Gebäudekomplexes und aufgrund der Topographie in Verbindung mit den Anforderungen an das Stadt- und Landschaftsbild höchstzulässige Trauf- und/oder Firsthöhen bezogen auf Normalnull festgesetzt. Dies geschieht zur Wahrung und Sicherung des Stadtbildes. Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich 50% Nebenanlagen) wird in Abhängigkeit zu dem vorhandenen Bestand einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten bzw. in Abhängigkeit zur Lage des Grundstücks innerhalb des (Teil-) Baugebiets und seiner landschaftsräumlichen Einbindung festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und für die Gemeinbedarfsflächen werden entlang der Salinenstraße durch Baulinien und in den straßenabgewandten rückwärtigen Seiten durch Baugrenzen bestimmt. Erhaltenswerte Gebäude nach § 172 BauGB'98 und ortsbildprägende Gebäude werden zum Erhalt der Gebäudestruktur dreiseitig durch Baulinien und nur in der rückwärtigen Gebäudefront, in der sich auch vornehmlich kleinere Erweiterungsflächen befinden, durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweisen in den allgemeinen Wohngebieten, weitestgehend als offene oder eine von der offenen abweichenden Bauweise planzeichnerisch und textlich festgesetzt, korrespondiert mit den festgesetzten überbaubaren Flächen.

In einzelnen Teilgebieten wird in der festgesetzten Bauweise die Unterschreitung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) für den vorhandenen Gebäudebestand durch Festsetzung von Baulinien ausnahmsweise zugelassen, mit dem Ziel, das bauhistorische und stadtbildprägende Erscheinungsbild der Villenbebauung zum öffentlichen Raum hin zu bewahren.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes in Verbindung mit der Erhaltungssatzung sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die historisch überlieferten Vorgartenbereiche, die in den straßenraumprägenden Bereichen vor Überformung durch Nebenanlagen und hier insbesondere durch (flächenhafte) Stellplatzanlagen geschützt werden sollen.

7. Umwelt, Landschaft und Grünordnung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist weitgehend eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen in der „offenen Landschaft“ nicht verbunden. Die für eine Bebauung in Betracht kommenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Die Stadt Bad Oldesloe strebt in dem Plangebiet eine behutsame bauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus an. Hierbei sollen für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders wertvolle Bereiche von einer künftigen Bebauung ausgenommen und durch eine klare nachvollziehbare Zonierung der Flächennutzungen nachhaltig geschützt werden.

Die Lage in einem landschaftlich und städtebaulich sensiblen und zugleich höchst attraktiven Teil der Stadt und die zwischenzeitlich eingetretene Baulandnachfrage erfordert es, die bisher nach dem Planungsersatz des § 34 Abs. 1 BauGB'98 bestehenden und nach dem Grundsatz des „Einfügen und Anpassens“ zu beurteilenden Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB'98 zu ordnen.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der vorangestellten landschaftsplanerischen Begleitung wurden für das städtebauliche Zielkonzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vor-

gegeben, die durch die landschaftsplanerische Begleitung (zuletzt ergänzt am 06.03.1998) zu den einzelnen Schutzgütern vertiefend konkretisiert wurden:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des nach LNatSchG schützenswerten orts- und landschaftsbildprägenden Großbaumbestandes
- Schutz und Entwicklung der gesetzlich geschützten Biotope, der Waldflächen und schützenswerter Vegetationsformen im Niederungsbereich der Beste und auf privaten Grundstücksflächen
- Begrenzung baulicher Entwicklungen durch Zonierung der Bodennutzungen
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser
- Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

Kleinere Teilflächen, für die eine bauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 92 planungsrechtlich ermöglicht werden, liegen im Gewässer- und Erholungsstreifen der Beste (siehe Ziffer 14.2 der Begründung). Diese Flächen werden zur Zeit als Gartenland genutzt und liegen im innerstädtischen Siedlungsgefüge des § 34 BauGB'98.



Abb. 14: Blick auf Beste und Steilhang im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Salinenstraße Nr. 9, im Februar 1997

Durch Reduzierung der Baulandflächen gegenüber dem Bebauungsplan - Vorentwurf und gleichzeitiger Festsetzung von Flächennutzungen für den Naturschutz sowie mittels grünordnerischer Maßnahmen als Bestandteil der Bebauungsplansatzung sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten nach § 11 Abs. 1 LNatSchG für diesen Bereich der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gegeben. Dies wurde mit einer positiven Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn während der TÖB-Beteiligung bestätigt.

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG'98 ist bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB'98 auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt auch nach der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG '98 in der gemeindlichen Gesamtabwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Dieser Grundsatz wird durch das neue BauGB'98 nicht verändert, sondern zukünftig durch die vielfältigen Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB'98 noch verstärkt und für die Gemeinden sowie für die Planungsträger flexibler gehalten.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist eine Verpflichtung zur Aufstellung eines sogenannten Grünordnungsplanes nach § 6 Abs. 1 LNatSchG direkt nicht verbunden. Aufgrund der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten und den übergeordneten Planungsvorgaben aus dem Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan - Entwurf der Stadt Bad Oldesloe und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen hat die Stadtverordnetenversammlung frühzeitig beschlossen, als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eine landschaftsplanerische Begleitung erstellen zu lassen.

Die landschaftsplanerische Begleitung stellt die mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die insbesondere zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB'98). Wesentliche Elemente dieser Grundlagenermittlung sind durch die ineinander greifende Projektbearbeitung in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Zielkonzept eingeflossen. Die „Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 92 - Salinenstraße - vom 08.07.1997, ergänzt am 06.03.1998“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerstädtischen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Entwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Ergänzend hierzu können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB'98 im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Bad Oldesloe getroffen werden.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4, 5, 7 und 8 BauGB'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB'98 zu verwirklichen.

Innerhalb der landschaftsplanerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die städtebauliche Zielkonzeption notwendig:

- Erhalt des schützenswerten Großbaumbestandes am Rande des Plangebiets (Salinenstraße) und auf den privaten Grundstücken
- Darstellung und Festsetzung geschützter Biotope nach § 15a LNatSchG (Hang, Röhricht und Bruchwald)
- Festsetzung von privaten Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsart und Ausprägung als Pufferzonen zwischen Bauflächen und Naturschutzflächen
- Minimierung der Nebenanlagen in den privaten Grünflächen
- Freihaltung der Vorgartenbereiche
- Ausweisung und Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes nördlich der Beste zwischen Hang und Waldflächen
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung und der Versickerung, soweit möglich
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO

- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild und zur Wahrung des stadtbildgestalterisch wertvollen Stadtbildes

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den straßenzugewandten und seitlichen Grundstücksgrenzen
- Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 92 planzeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen tragen entscheidend dazu bei, dass die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung insgesamt als positiv zu bewerten ist und die Biotopverbundfunktion der Beste mit ihrem hohen ökologischen und landschaftspflegerischen Wert innerhalb des Siedlungsgefüges erhalten und weiter entwickelt werden kann.

8. Verkehr (§ 1 Abs. 1 Nr.8 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Die allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche liegen an der Salinenstraße und werden über getrennte Grundstückszufahrten erschlossen.

Für das geplante Bauvorhaben „Wohnpark Salinenstraße“ wird für die Grundstücke Salinenstraße Nr. 11 - 21 eine gemeinsame Zufahrt erforderlich, die an der östlichen Gebäudeseite des Hauses Nr. 13 geführt werden wird, um auf kürzestem Weg die geplanten Tiefgaragen ohne weitere Belästigung der Bewohner zu erreichen. Die inneren Erschließungsflächen werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe (befahrbare Wohnwege) festgesetzt. Der an der Gebäudeseite vorhandene Laubbaum kann voraussichtlich mit der Realisierung des Bauvorhabens (⇒ Baustellenverkehr) langfristig nicht gehalten bzw. seine natürliche Entwicklung nicht sicher gestellt werden. Auf Antrag und nach Maßgabe beim zuständigen Umweltamt der Stadt Bad Oldesloe sind bei einem entsprechenden Erfordernis Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bedenken der unteren Naturschutzbehörde bestehen hiergegen grundsätzlich nicht.

Die notwendigen Stellplätze für die Teilgebiete WA 6a bis 6d werden (abweichend vom Bebauungsplan - Vorentwurf) im inneren Bereich dieser Teilgebiete unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze für das Teilgebiet WA 6e werden ebenfalls unter Nutzung des Geländeversprung in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Fläche des Teilgebietes vorgesehen. Somit können mögliche Beeinträchtigungen des südlich gelegenen Steilhangs absolut vermieden werden und die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde vollständig ausgeräumt werden.

Der durch die vorhandenen und geplanten Baukörper gebildete Raum soll von Kfz-Verkehren freigehalten werden und den durchgrünten „Innenhof“ der Wohnanlage bilden.

Der Innenhof ist in der Gestaltung so herzurichten, dass die erforderlichen Wanderadien bzw. Aufstellflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für die Feuerwehr gesichert werden können. Innerhalb dieses Innenbereichs, vorzugsweise im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, sollten die Gemeinschaftsanlagen für die (getrennte) Müllabfuhr vorgesehen werden. Die entsprechenden Nachweise werden in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geführt.

Die Erschließung ggf. möglicher Bebauungen in der 2. Reihe innerhalb der übrigen Teilgebiete sind über das vorderliegende Grundstück zu führen und die uneingeschränkte Zugänglichkeit durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Als fußläufige Wegeverbindung zwischen den innenstädtischen Wohngebieten und dem Kurpark sowie als Anschluß an das Wanderwegnetz ist der vorhandene Gehweg westlich des Kindergartens durch Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken aufzuwerten. Unbefugtes Befahren ist durch verkehrsordnende Maßnahmen im Rahmen der gestalterischen Maßnahmen vorzusehen.

In der Bebauungsplan - Satzung wurde, auch wenn zwischenzeitlich die Ausbaumaßnahmen für den Radverkehr durch eine Verringerung der Fahrbahn in der Salinenstraße erfolgt sind, trotzdem als Option für spätere Planungen der Stadt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für die Grundstücke Salinenstraße Nr. 11 - 23 und 33 - 39 ein bis zu 1,00 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzlerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei in den Teilgebieten WA 6a - 6e aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen diese ausschließlich in den beiden als Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen möglich sind.

9. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Bauvorhaben werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Salinenstraße angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadtwerke Bad Oldesloe über die Kanalisation in der Salinenstraße zur stadteigenen Kläranlage. Das Kanalnetz ist für den Anschluß der zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Plangebiets ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Die direkten Anliegergrundstücke an der Salinenstraße können über die vorhandenen Schmutzwasserhausanschlüsse entsorgt werden; Voraussetzung ist jedoch ein ordnungsgemäßer Zustand der Hausanschlußleitungen. Die geplante rückwärtige Bebauung der Teilgebiete WA 6d und WA 6e kann nur über eine gemeinsame Pumpstation an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Salinenstraße angeschlossen werden.

9.2 Frischwasserversorgung

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

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die Stadtverordnetenversammlung geht aufgrund entsprechender erschließungstechnischer Voruntersuchungen davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser insbesondere der Teilgebiete WA 6d und WA 6e gefaßt wird und über neu herzustellende Regenwasserleitungen und Ableitungsmulden dem Gewässer „Beste“ an der südöstlichen Grundstücksgrenze, direkt neben dem vorhandenen Brückenbauwerk gezielt eingeleitet wird. Die Oberflächenentwässerung der Teilgebiete WA 6a - WA6c erfolgt wie auch bei der übrigen vorhandenen Bebauung durch Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Salinenstraße.

Nach Abstimmung mit unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wird das gesammelte und unbelastete Niederschlagswasser der Entwässerungsmulde zugeführt, deren Lage in der Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98) von Nordwesten nach Südosten entlang des leicht hängigen Geländes zu liegen kommen soll.

Die Entwässerungsmulde hat sich in ihrer Dimensionierung und Unterhaltung (Freihaltung von Gehölzaufwuchs) den naturschutzfachlichen Zielen der Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 unterzuordnen. Der Verlauf der Mulde wird im Rahmen der Entwässerungsplanung und Genehmigungsverfahren mit den beiden zuständigen Fachbehörden im Einzelnen festgelegt. Die grundsätzliche Zustimmung, auch zu der Einleitstelle in die Beste, liegt vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die schadlose Abführung des Oberflächenwassers in die Beste dem Gewässerpflegeverband Norderbeste nachzuweisen.

9.4 Telekommunikation

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

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Bad Oldesloe das Stadtgebiet mit Strom.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Bad Oldesloe das Stadtgebiet mit Gas.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluß- und Benutzungszwang für alle Wohngebiete geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der Salinenstraße und den Kreuzungsbereichen mit der Hamburger Straße und der Kurparkallee werden die vorgeschlagenen Maßnahmen der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Bad Oldesloe vom 05.09.1997“ in den festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen textlich (Teil B, Text) festgesetzt.

An den der Salinenstraße zugewandten Gebäudefronten sowie teilweise an den Seitenfronten der ersten und zweiten Baureihe im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 92 werden die WA-Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Blatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städteplanerischen Gesichtspunkten (Anbindung der Grundstücke an die Salinenstraße) nicht in Betracht.

Für die straßenzugewandten Fronten ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel (Beurteilungspegel tags + 3 dB(A)) von maximal 70 dB(A). Dies entspricht nach DIN 4109 Lärmpegelbereich IV. Für die Seitenfronten und die straßenabgewandten Gebäudefronten ergibt sich maximal Lärmpegelbereich III. Für Lärmpegelbereich III und niedriger werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schon bei üblichen Außenwand-, Fenster- und Dachkonstruktionen erfüllt, so dass zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen nur für Schlaf- und Kinderzimmer entsprechend den Anregungen des Kreises Stormarn festgesetzt werden.

Die Lärmuntersuchung hat gezeigt, dass bezüglich des Verkehrslärms von der Großen Salinenstraße, der Kurparkallee, der Hamburger Straße und der Königstraße Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind.

Aktive Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht möglich. Passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen der Grundrißgestaltung sind ausreichend. Maximal sind die durch die Lärmpegelbereiche III und IV definierten Anforderungen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Für Lärmpegelbereich III werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schon bei üblichen Außenwand-, Fenster- und Dachkonstruktionen erfüllt. Einzelheiten zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen enthalten die textlichen Festsetzungen.

Mit den ersatzweise vorgeschlagenen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprochen werden, da

- in den in der Regel nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereichen ausreichend niedrige Tages - Beurteilungspegel nachgewiesen wurden (der WA - Orientierungswert tags von 55 dB(A) wird eingehalten)
- auch für die Schlafräume aufgrund der Gebäudeart ausreichender Schutz gegeben ist, da nunmehr für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen festgesetzt sind.

Der Anregung des Gesundheitsamtes des Kreises Stormarn, die immissionschutzrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) festzusetzen, wurde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gefolgt und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend den vorliegenden Ergebnissen der Lärmuntersuchung redaktionell ergänzt.

In Ergänzung der Lärmuntersuchung wurde mit gutachterlicher Stellungnahme vom 15.11.1999 (s. Anlage der Begründung) nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen für die an der Tiefgaragenzufahrt der Teilgebiete WA 6d und WA 6e vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung und im Bedarfsfall zusätzlich aus der plangebietsbegleitenden Beste an geeigneten Stellen entnommen.

Mögliche Standorte zusätzlich erforderlich werdender Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen in der nachgeordneten Erschließungsplanung einzelner Bauvorhaben.

12. Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde durch die zuständige Behörde des Kreises Stormarn darauf hingewiesen, dass aufgrund der früheren Nutzung der Grundstücke Salinenstraße Nr. 15 - 19 als Gärtnerei die nunmehr freiliegenden Flächen zunächst als potentieller Altlastenstandort einzustufen sind.

Vor der geplanten Nutzungsänderung und vor Durchführung der öffentlichen Auslegung sollten die durch die ehemalige Gärtnerei Tidow genutzten Grundstücke auf mögliche Verunreinigungen untersucht werden. Hierzu wurde eine Bodenuntersuchung im Februar 1998 durchgeführt, die zur Darlegung der Untersuchungsergebnisse der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass auf der untersuchten Fläche keine Altlasten durch die frühere Nutzung als Gärtnerei vorhanden sind. Für den Boden besteht kein Sanierungsbedarf. Die geplante Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern und die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken ist laut Gutachten ohne Einschränkungen möglich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Abt. Altlasten des Umweltamtes des Kreises Stormarn (mit Stand vom 31.08.1999) mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen bekannt sind. Es liegen jedoch Informa-

tionen zu Altstandortverdachtsflächen bzw. Altstandorten aus dem Bereich des oben genannten Plangebiets vor.

Salinenstraße	Nutzung	Zeitraum
3	chemische Herstellung (Pawelzik)	1940 - 1973
5	Gartenbaubetrieb (Otto)	1973
9	Gärtnerei (Tadsen)	1894
9	Bauunternehmen (Dombrowski)	1959
9	Wäscherei (Sell)	1973
13	Chemikaliengroßhandel (Sohemel)	1949
15	Spedition (Mamero)	1953 - 1954
15	Gartenbaubetrieb (Tidow)	1959
15	Garten- und Landschaftsbau (Sachu)	1962 - 1963
15	Gärtnerei (Lüch)	1963 - 1969
25	Kleiderfabrik (Melsa)	1952

Das weitere Vorgehen zum Umgang mit diesen Erkenntnissen wird mit dem Umweltamt des Kreises Stormarn durch das Umweltamt der Stadt Bad Oldesloe abgestimmt. Die Grundstückseigentümer werden von diesen Hinweisen in Kenntnis gesetzt und gebeten, im Rahmen von baulichen Erweiterungen oder Neubauten diesen Verdachtsflächen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in der vorher abgestimmten Weise vertiefend nachzugehen.

13. Regelungen für die Stadterhaltung

Die Gebäude der Salinenstraße Nr. 1, 3, 15, 25, 27, 31 und 33 stellen entsprechend der denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein zum städtebaulichen Rahmenplan 1988 innerhalb des Stadtkernes von Bad Oldesloe erhaltenswerte Gebäude dar, die die Stadtgestalt und das Ortsbild prägen und von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Auf die Festsetzungen und Anwendung der von der Stadt Bad Oldesloe beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB'98 im Rahmen von Bauanträgen bzw. Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Ergänzend zu der o.g. denkmalpflegerischen Zielplanung sieht das Bauamt der Stadt Bad Oldesloe die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben, die Gebäude Salinenstraße Nr. 13 und 19 nicht nur aufgrund ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Werte sondern auch darüber hinaus unter baukünstlerischen Aspekten als erhaltenswürdig an. Diesem Sachverhalt wurde durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung Rechnung getragen.

14. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend vorhanden. Mögliche zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung rückwärtiger Grundstücke bzw. der Baulückenschließungen nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Zur der Möglichkeit (Option) auf eine spätere Herstellung eines Geh- und Radweges an der südlichen Seite der Salinenstraße soll möglichst auf der gesamten Länge zwischen Hamburger Straße und Kurparkallee ein ca. 1,00 m breiter Streifen auf freiwilliger Basis ohne Grunderwerbskosten abgegeben werden, wobei eine Entschädigung für Zäune und sonstige Einfriedungen in angemessener Höhe erfolgen soll.

Zur Vorbereitung grundstücksübergreifender Vorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

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

Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens durch vorhandenen Gebäudebestand sind bereits heute einerseits durch die innerstädtische Bebauung im Bereich der Salinenstraße Nr. 35 - 39 / Kurparkallee und andererseits im südwestlichen Bereich nördlich des Steilhanges auf der rückwärtigen Fläche der Salinenstraße Nr. 9 gegeben.

Da für diese baulichen Anlagen Baugenehmigungen vorliegen, bedarf es mit dem Bebauungsplanverfahren keiner erneuten Ausnahmegenehmigung.

Bauliche Erweiterungen, überwiegend auf den vorhandenen Gebäudebestand bezogen, sind in der Gebäudezone der Salinenstraße Nr. 33 - 39 geplant. Hierbei handelt es sich bei den Gebäuden der Salinenstraße Nr. 37 + 39 lediglich um sehr kleine Erweiterungen, die üblicherweise im Rahmen des Bestandsschutzes auch nach § 34 BauGB'98 genehmigungsfähig sein müßten. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens sind auch in Anbetracht der unmittelbaren Lage zur Beste heute nicht zu erkennen.



Abb. 15: Wald- und Gartenflächen entlang der Beste mit Blick auf die Bebauung der Salinenstraße Nr. 33 - 39 vom Kurpark aus, im Februar 1997

Die geplanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in der Salinenstraße Nr. 33 + 35 liegen teilweise bzw. ganz im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücksflächen (gut 150 m) und den auf beiden Grundstücken vorhandenen Waldflächen, einer Röhrichtfläche und den großen Gartenflächen, die zum Schutz des jetzigen Gebietscharakters als private Grünflächen „Landschaftspark“ festgesetzt werden, kann durch die vorgenommene Nutzungszonierung planungsrechtlich und tatsächlich ein Ausgleich zwischen den möglichen Nutzungskonflikten geschaffen werden.

Mit der Festsetzung von Wald- und Grünflächen wird dem Schutzstatus der Beste in einem sehr starken Maße auch im innerstädtischen Siedlungsbereich Rechnung getragen und zugleich der Erholungswert des Kurparks erhöht. Die privaten Gartenflächen dienen für die erholungssuchenden Besucher des Kurparks so als optische Erweiterung des Parks und übernehmen mittelbar Funktionen öffentlicher Daseinsvorsorge (vgl. hierzu Gutachten „Kurpark“, Maßnahmenplan, Januar 1988, Büro Wehberg Hamburg).

Da die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in direktem Bezug zum vorhandenen Gebäudebestand (⇒ Gebäudezone) stehen, geht die Stadtverordnetenversammlung in ihren Planungszielen davon aus, dass die Störungen und baube-

dingten Eingriffe für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen durch die Festsetzung von Grün- und Waldflächen in einer Tiefe von durchschnittlich 100 m zur Beste „kompensiert“ werden können. Zudem werden durch die textlichen Festsetzungen und die gewählte Zweckbestimmung der privaten Grünflächen als „Landschaftspark“ der Störungsgrad im Bereich der Beste sehr reduziert.

Mit der positiven Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der TÖB - Beteiligung kann die Stadtverordnetenversammlung davon ausgehen, dass die zu beantragenden Genehmigungen unter angemessenen Auflagen durch die untere Naturschutzbehörde erteilt wird. Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG sind im übrigen zu beachten. Die Abgrenzung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Beste wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

15.2 Geschützte Biotop (§ 15a LNatSchG)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach Kartierung zum Landschaftsplan und nach Kartierung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung drei flächenhafte Biotop, die nach § 15a LNatSchG geschützt sind.

Im Bereich des südlichen Gartengrundstücks Salinenstraße Nr. 33 hat sich in einem nicht genutzten Gartenbereich ein Röhrichtbestand entwickelt. Das langgestreckte Biotop schließt sich nördlich an den Waldbestand an und ist deutlich von den übrigen Gartenflächen abgegrenzt. Die Fläche wurde vor Ort abgeschritten und in die Planzeichnung übernommen.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücke Salinenstraße Nr. 5 - 11 ist das Gelände zum Besteufer stark ausgeprägt und zeigt sich im mittleren Teil als Steilhangbereich, der im Westen durch einen weniger stark geneigten, aber stark terrasierten Hang mit Obstgartennutzung begrenzt wird. Der östliche Teilbereich des Hanges wird bereits durch seichter werdende Neigungen gekennzeichnet. Die früheren Terrassen sind kaum noch zu erkennen. Im Osten wird der Steilhang durch eine Hecke und Weidengebüsch begrenzt. Der östliche Bereich wird strukturell aufgrund der einheitlichen Nutzung und des morphologischen Zusammenhangs mit den sehr steilen Hangbereichen gemeinsam als Steilhang im Binnenland gemäß § 15a LNatSchG bezeichnet. Die stark überprägten terrasierten Obstgärten westlich des Steilhanges werden dieser Einheit jedoch wegen der abweichenden Nutzung und der abweichenden Struktur nicht zugeordnet. Die als Steilhang bezeichnete und eingemessene Fläche wird flächenscharf als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in die Planzeichnung aufgenommen.

Innerhalb der Waldflächen im südöstlichen Plangebiet hat sich in einem kleineren Teilbereich durch das hoch anstehende Wasser ein Bruchwald gebildet, der neben seinem Schutzstatus nach § 2 LWaldG auch nach § 15a LNatSchG besonders geschützt ist. Die Fläche wird in Form einer Überlagerung von zwei Flächen-

nutzungen (Wald und geschütztes Biotop) nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB'98 als Festsetzung und nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

15.3 Landschaftsschutzgebiet „Kurpark“ (§ 18 LNatSchG)

Wesentliche Teile des Plangebiets, hier vor allem die südlichen Grundstücksflächen mit den Waldflächen, den geschützten Biotopen, den terrassierten Obstgärten und zukünftigen Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98), liegen innerhalb des durch Kreisverordnung vom 13.05.1975 festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Kurpark“. Die Festsetzungen und Verbote gemäß §§ 4 und 5 der Kreisverordnung sind zu beachten und gelten unabhängig von der Bebauungsplansatzung. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend den der Stadt Bad Oldesloe vorliegenden Unterlagen als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in die Bebauungsplansatzung übernommen.

15.4 Waldschutzstreifen (§ 32 Abs.5 LWaldG)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Salinenstraße Nr. 23 - 37 entlang der Beste zusammenhängende Waldflächen unterschiedlicher Ausprägung und ökologischer Wertigkeit. Bei den bestockten Flächen handelt es sich um Flächen für Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), zu denen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen.

Das heutige Gebäude des Kindergartens liegt mit einer sehr geringen Fläche innerhalb des Waldschutzstreifens. Mit dem Bebauungsplan sind kleinere Bestandserweiterungen des Kindergartens vorgesehen, die teilweise im Waldschutzstreifen liegen. Da Erweiterungen lediglich im südlichen Bereich des Gebäudebestandes möglich sind und eine Gefährdung für den Wald nicht anzunehmen ist, ist nach Auffassung der Stadtverordnetenversammlung eine Ausnahmegenehmigung begründet und fachlich vertretbar.

Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach § 32 LWaldG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung hat im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Begrenzungslinie des Waldschutzstreifens wird nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplansatzung übernommen.



Abs. 16: Laubwald (feucht) an der Beste mit Blick auf die Villen der Salinenstraße Nr. 26 - 33, im Februar 1997

Die bestockten Hangbereiche im südwestlichen Planbereich der rückwärtigen Grundstücke Salinenstraße Nr. 5 - 11 stellen nach einer Ortsbegehung und Bewertung durch die untere Forstbehörde, Forstamt Reinfeld, keine Flächen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar.

16. Hinweise

16.1 Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe. Die Festsetzungen sind ergänzend zu den planungsrechtlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und falls erforderlich auf dem Lageplan nachzuweisen.

Die Baumschutzsatzung bleibt zunächst in Kraft und ist somit auch in den Baugenehmigungsverfahren anzuwenden, obgleich die Stadtverordnetenversammlung die Abschaffung beschlossen hat und die Genehmigung hierzu beim Umweltministerium beantragt hat. Die Genehmigung ist durch das Umweltministerium bisher nicht erteilt worden. Für die Stadtverordnetenversammlung bleibt der Klageweg offen.

16.2 Erhaltungssatzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und die bereits bebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen im Geltungsbereich der von der Stadt Bad Oldesloe beschlossenen Satzung nach §172 BauGB'98.

Stadt Bad Oldesloe, den 15. 03. 01

1. Ausfertigung




(Dr. Wrieden)
- Bürgermeister -