

# **Erläuterungsbericht (Begründung)**

**gem. § 5 (5) BauGB 1997**

**zum**

## **Flächennutzungsplan**

**der**

### **Stadt Bad Oldesloe**

**3 .Ausfertigung**

AC Planergruppe Julius Ehlers / Martin Stepany  
Stadtplaner SRL + Architekten BDA  
Burg 7A 25524 Itzehoe Tel: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany.

Ergänzt durch den Fachbereich IV Bauamt (Planung) der Stadt Bad Oldesloe

---

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen zum neuen Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Problemstellung der Flächennutzungsplanung	4
1.2	Absichten und Zielstellung des FNP	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit	5
1.4	Inhalt und Bedeutung des FNP	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Ziele des FNP</b>	<b>8</b>
2.1.	Regionalplanerische Rahmenbedingungen	8
2.1.1	Lage im Raum und historische Entwicklung	8
2.1.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.3	Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung	11
2.1.4	Ziele der örtlichen Landschaftsplanung	14
2.2	Flächennutzungsplan und Umweltsituation	18
2.2.1	Zustand der Umweltmedien für die Erhaltung und Verbesserung der Umweltsituation	18
2.2.2	Leitlinien	19
2.3	Bevölkerungsstruktur	23
2.3.1	Ausgangslage	23
2.3.2	Leitlinien für die Bevölkerungsentwicklung	24
2.4	Wirtschaftliche Situation	24
2.4.1	Ausgangslage	25
<b>3</b>	<b>Grundkonzeption und Darstellungen des FNP</b>	<b>27</b>
3.1	Planungsgrundlagen	27
3.2	Planungsprinzipien	27
3.3	Darstellungssystematik	29
<b>4</b>	<b>Wohnbauflächen (W)</b>	<b>30</b>
4.1	Ausgangslage	30
4.2	Entwicklungstendenzen und Annahmen	34
4.3	Leitlinien	36
4.4	Planungen / Darstellung	38
<b>5</b>	<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>	<b>48</b>
5.1	Ausgangslage	48
5.2	Leitlinien	48
5.3	Planungen / Darstellung	48
<b>6</b>	<b>Gewerbebauflächen (G)</b>	<b>50</b>
6.1	Ausgangslage	50
6.2	Leitlinien	51
6.3	Planungen / Darstellung	51

<b>7</b>	<b>Sonderbauflächen (SO)</b>	<b>53</b>
7.1	Ausgangslage und Leitlinien	53
7.2	Planungen / Darstellung	53
<b>8</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>55</b>
8.1	Ausgangslage	55
8.2	Tendenzen, Annahmen, Ziele	57
8.3	Planungen / Darstellung	58
<b>9</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>59</b>
9.1	Ausgangslage	59
	9.1.1 Landschaftsstruktur	60
	9.1.2 Nutzungsstruktur	60
	9.1.3 Innerstädtische Freiräume	61
9.2	Entwicklungstendenzen und Annahmen	61
9.3	Leitlinien	61
9.4	Planungen / Darstellung	63
	9.4.1 Grünflächen	63
	9.4.2 Wasserflächen	64
	9.4.3 Land-/ Forstwirtschaft	64
	9.4.4 Naturschutz und Landschaftspflege	65
	9.4.5 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	66
<b>10</b>	<b>Verkehrsnetz und -anlagen</b>	<b>67</b>
10.1	Ausgangslage	69
10.2	Entwicklungstendenzen und Annahmen	69
10.3	Leitlinien	70
10.4	Planungen / Darstellung	70
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>71</b>
11.1	Ausgangslage	71
11.2	Leitlinien	73
11.3	Planungen / Darstellung	74
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>74</b>
12.1	Baudenkmale	74
12.2	Archäologische- und Kulturdenkmale	74
<b>13</b>	<b>Bilanz der Flächennutzung</b>	<b>75</b>
<b>Anhang</b>		<b>76</b>
	Liste der Kulturdenkmale, archäologische Denkmale und Naturdenkmale	<b>76</b>
	Liste der Altlastenstandorte / Verdachtsflächen	<b>79</b>

---

## Vorbemerkungen zum neuen Flächennutzungsplan

### 1 Vorbemerkungen zum neuen FNP

#### 1.1 Anlass und Problemstellung der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 ist nach inzwischen 27 Änderungen dringend fortschreibebedürftig. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung im Jahre 1993 beschlossen, den Flächennutzungsplan für Bad Oldesloe neu aufzustellen.

Die Ansprüche an die räumliche Entwicklung stellen sich heute insbesondere im Hinblick auf das gewachsene Bewusstsein für die Umwelt als die Lebensgrundlage auch des Menschen sehr differenziert dar.

Das betrifft einerseits die immer knapper werdenden Ressource Boden: der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bekommt aufgrund der Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) eine wesentliche Bedeutung bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Städte und Gemeinden.

Andererseits ist die Gemeinde als Planungsträger der Bauleitplanung verpflichtet, die Folgen jeglicher baulicher Eingriffe, sofern diese nicht vermeidbar sind, für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Damit wird die Prüfung der grundsätzlichen Verträglichkeit baulicher Entwicklungen vornehmlich im Außenbereich auf die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgezogen und frühzeitig in den Abwägungs- und Entscheidungsprozeß mit der Landschaftsplanung eingebunden.

Außerdem stehen

- die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur,
- die Leistungsfähigkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen,
- die Leistungsfähigkeit des überörtlichen und örtlichen Straßennetzes,
- die Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes

für die angestrebten Entwicklungen auf dem Prüfstand.

Zu der flächenhaften Darstellung der zukünftigen stadt- und landschaftsplanerischen Entwicklung Bad Oldesloes treten bei der Formulierung und Findung der Entwicklungsziele die Fragen der Entwicklungsqualität und die Sicherung der bisher erreichten Stadtqualitäten hinzu. Die mit einem Anwachsen der Einwohnerzahlen erforderliche Bereitstellung weiterer Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Sport-

## Vorbemerkungen zum neuen Flächennutzungsplan

und Freizeiteinrichtungen, Kultur und Weiterbildungsangebote, soziale Betreuungseinrichtungen, usw.) wird durch die Flächennutzungsplanung definiert.

Sie bildet damit die Grundlage für die Abschätzung der tatsächlichen Finanzierbarkeit und der Realisierungsmöglichkeiten der angestrebten städtebaulichen und kommunalen Entwicklung.

### 1.2 Absichten und Zielstellung des FNP

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sollen deshalb insbesondere folgende Ziele und Absichten verbunden werden:

- ⇒ Abstimmung der Flächenentwicklung im Hinblick auf die Flächenansprüche unterschiedlichster Arten von Bodennutzungen.
- ⇒ Abwägung und Integration der Ziele des Landschaftsplanes im Hinblick auf die Nutzungskonkurrenzen
  - Landwirtschaft / Forstwirtschaft,
  - Naturschutz / Landschaftspflege,
  - Freizeit / Erholung;
- ⇒ Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsplanungskonzeption;
- ⇒ Bildung von Prioritäten bezüglich der Innen- und Außenentwicklung;
- ⇒ planerisches Lösen ungünstiger Nachbarschaften (Gemengelagen) im Bestand;

### 1.3 Rechtliche Grundlagen, Wirksamkeit und Wirkungsdauer

Städtebauliche Planung hat die Aufgabe, die bauliche Entwicklung in Stadt und Land den Bedürfnissen der Allgemeinheit entsprechend zu ordnen.

Rechtsgrundlage dafür ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**. Dieses bestimmt und regelt Ziele, Inhalt und Verfahren der städtebaulichen Planung grundsätzlich durch die Bauleitplanung und überträgt diese den Städten und Gemeinden als kommunale hoheitliche Aufgabe.

Anmerkung: Das Baugesetzbuch ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 24. Juni 2004 geändert worden. Aufgrund der Überleitungsvorschriften ist die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes jedoch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aus dem Jahre 1997 fortgeführt worden. Soweit nachfolgend auf das Baugesetzbuch verwiesen wird, ist also immer wenn nicht anders bezeichnet das Baugesetzbuch in der Fassung des Jahres 1997 gemeint. Erläuterungsberichte zu F-Plänen werden aufgrund der Gesetzesänderung zukünftig analog zum Bebauungsplan ebenfalls „Begründung“ genannt. Diese neue Bezeichnung ist deshalb im Untertitel mit einem Klammerzusatz übernommen worden.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung sind

### **Vorbemerkungen zum neuen Flächennutzungsplan**

- die **Raumordnungs- und Landesplanungsgesetze** für die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung;
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) und
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) für Inhalte und Darstellungen im FNP;
- die **bundes- und landesgesetzlichen Regelungen** zu
  - Eisenbahn-, Straßenfern- und Luftverkehr
  - Wasserhaushalt und Abfallwirtschaft,
  - Immissionsschutz und Umweltschutz,
  - Naturschutz, Wald und Landwirtschaft,
  - Altlasten und Bergbau,
  - Denkmalschutz.

Der Flächennutzungsplan enthält Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung bebauter und bebaubarer Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Er dokumentiert als vorbereitende Bauleitplanung lediglich Planungsabsichten und begründet keine Planungs- und Baurechte. Dies erfolgt nur mit der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Eine unmittelbare rechtliche Wirkung besteht**

- gegenüber der Gemeinde durch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und
- gegenüber den Trägern öffentlicher Belange durch die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB, wonach die beteiligten Ämter und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen haben.
- gegenüber dem Bürger mit wenigen Ausnahmen (z.B. Windkraft) grundsätzlich nicht.

Der Flächennutzungsplan wird ohne eine zeitlich begrenzte Wirkungsdauer aufgestellt, doch ist er nach 5 Abs.1 Satz 3 BauGB 2004 spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen.

#### **1.4 Inhalt und Bedeutung des FNP / Verfahren**

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er besteht aus einem Plan, der zu beschließen und von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen ist und einem Erläuterungsbericht, der beizufügen ist.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für:

### Vorbemerkungen zum neuen Flächennutzungsplan

- die weiterführenden verbindlichen Bauleitplanungen;
- die Anpassung der Planungen öffentlicher Planungsträger;
- die Beurteilung genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge;
- die weitere Integration von Fachplanungen.

Er ist Voraussetzung und Hauptinstrument zur Wahrnehmung der Planungshoheit und Planungsverantwortung der Stadt.

§ 5 BauGB definiert Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

Für den Umfang und die Detaillierung der Darstellungen ist maßgeblich, dass diese die Grundzüge der Entwicklung hinreichend verdeutlichen und begründen.

Der Planungsmaßstab -1:10.000 bzw. 1:5.000 im inneren Stadtbereich - begrenzt und bestimmt die weitere Dichte und Detaillierung der Aussagen.

Die Flächennutzungsplanung wurde an die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**, die in dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) für die Metropolregion Hamburg und dem Regionalplan für den Planungsraum I niedergelegt sind, angepasst.

Die Regionalplanerische Entwicklungsstudie "Stormarn-Mitte" liegt dem FNP ebenfalls als Rahmen der konkreteren Regionalplanung zugrunde.

Der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist ein stadtentwicklungsplanerisches Strukturkonzept als Grundlagenermittlung und das daraus hervorgegangene, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Entwicklungsszenario einer "realistischen Entwicklung" (Stand: Dezember 1997) als Grundlage vorangestellt.

Auf Grundlage der vorgenannten Entwicklungsrichtung wurde der Vorentwurf erarbeitet, mit dem die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. Die Hinweise und Anregungen der Bürger und der TÖB sind teilweise in die Weiterbearbeitung und Entwurfserstellung eingeflossen. Nach der 1. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) führten wechselnde Planungsziele und erneut vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen nach § 3 Abs. 3 BauGB zu neun weiteren (eingeschränkten) Planauslegungen.

Nach § 6 Abs. 5 des neuen Baugesetzbuches 2004 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über den Ablauf des Planverfahrens beizufügen. Hierauf wird aufgrund des anzuwendenden alten Baugesetzbuches verzichtet, jedoch wird auf die einsehbare, abschließende, chronologische Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange verwiesen.

## **Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

### **2 Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

#### **2.1 Regionalplanerische Rahmenbedingungen**

##### **2.1.1 Lage im Raum und historische Entwicklung**

Bad Oldesloe liegt 23 Kilometer westlich von Lübeck, 35 Kilometer nordöstlich von Hamburg, 18 Kilometer südlich von Bad Segeberg und an der Bahnlinie Hamburg-Lübeck- Puttgarden (Skandinavien) mit Anschluss an die Linie Bad Segeberg-Neumünster-Kiel sowie an der Autobahn Hamburg - Lübeck (A 1) und an der teilweise ausgebauten Autobahn Schwarzenbek – Kiel ( A 21 bzw. B 404).

Durch Bad Oldesloe führt die Bundesstraße 75 von Hamburg nach Lübeck mit Abzweig nach Ratzeburg (B 208) Richtung Mecklenburg-Vorpommern. Mit Fertigstellung der "Ostseeautobahn" A 20 erhält Bad Oldesloe mit der Anschlussstelle Hamberge südlich Lübecks eine weitere Verbindung in den osteuropäischen Wirtschaftsraum.

Bad Oldesloe als Mittelzentrum ist zentraler Ort für einen Einzugs- und Verflechtungsbereich, der 34 Gemeinden angehören. Der Verflechtungsbereich umfasste zum Ende der 80er Jahre ca. 45.000 Einwohner.

Als Kreisstadt des Kreises Stormarn ist Bad Oldesloe seit 1949 Sitz des Landratsamtes und zahlreicher anderer Landes- und Kreisbehörden. Im Zuge der Raumordnung im Hamburger Randgebiet wurde Bad Oldesloe in den fünfziger Jahren zum äußeren Achsenswerpunkt auf der Achse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide-Bad Oldesloe erklärt.

In der geographischen Mitte liegend zwischen den Oberzentren Lübeck und Hamburg kommt der Stadt Bad Oldesloe die Aufgabe zu, die Oldesloer selbst und das nahe Umland zwischen den Lübecker Umlandgemeinden und Bargteheide mit Arbeitsplätzen, Wohnraum, Dienstleistungen sowie allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Bereiche Bildung, Kultur, Gesundheitswesen, soziale Einrichtung und Ver- und Entsorgung in ausreichendem Maße zu versorgen, um insgesamt als Kreisstadt und Mittelzentrum Anziehungspunkt in der Wirtschaftsregion Hamburg-Lübeck bleiben zu können.

Hierbei stehen der Stadt mit der Autobahn A 21 (früher B 404) der Bundesstraße Nr. 208 und insbesondere durch die räumliche Nähe und direkte Anbindung über die Autobahn A 1 günstige Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz zur Verfügung.

Erstmals 1151 urkundlich erwähnt, gehört Bad Oldesloe zu den ältesten Städten des Landes Schleswig-Holstein. Schon 1238 besaß Bad Oldesloe das Lübsche Recht, das Marktrecht, eigene Gerichtsbarkeit und zeitweise auch das Münzrecht.

Um 1150 hatte Vicelin hier eine Kirche errichtet, dem Hl. Petrus geweiht, der dadurch Aufnahme in das Stadtwappen fand. In der Blütezeit der Hanse war Bad Oldesloe wichtiger Umschlagplatz für Handelsgüter, die auf der bis hierher schiffbaren Trave verfrachtet wurden.



## **2. Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

Große Bedeutung für die Stadt hatten die Salzquellen, doch haben sich die in sie gesetzten Erwartungen nie ganz erfüllt. Der Salinenbetrieb wurde 1867 endgültig eingestellt. Auch dem 1813 gegründeten Sol- und Moorbad, mit dem ein glanzvoller Abschnitt in der Stadtgeschichte begann, war ein dauerhafter Erfolg nicht beschieden. Der Kurbetrieb wurde nach dem Ersten Weltkrieg eingestellt, das Kurhaus und die Heilbäderanlagen 1938 abgebrochen.

Die Bemühungen der Stadt, besonders durch die Entwicklung zur Behördenstadt eine neue Existenzgrundlage zu schaffen, begannen bereits vor dem Zweiten Weltkrieg. Im Krieg wurde fast ein Viertel der Gebäude zerstört. Mit Kriegsende verdoppelte sich die Einwohnerzahl. Nach Beseitigung der Kriegsschäden setzte ein großzügiger Aufbau ein, der ganze Stadtteile neu entstehen ließ. Mit der offiziellen Bestätigung als Kreisstadt des Kreises Stormarn im Jahr 1949 wurde Oldesloe Sitz des Landratsamtes und zahlreicher anderer Behörden.

In der baulichen Entwicklung ist der älteste mittelalterliche Siedlungsteil die Halbinsel (Kirchberg), die von Trave und Beste gebildet wird. Bis 1650 wurden im wesentlichen die Trave-Insel in der jetzigen Struktur mit den beiden Hauptstraßen Hagenstraße und Hindenburgstraße sowie die Vorstadt mit Bahnhof- und Brunnenstraße bebaut.

### **2.1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Regionalplan I 1985**

Der Regionalplan für den Planungsraum I, in der Neufassung aus dem Jahre 1987 hatte sich die Aufgabe gestellt, einen Förder- und Ordnungsrahmen zu setzen, um die insgesamt positive Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft und Siedlung fortzusetzen und einen Beitrag zum Ausgleich zwischen Siedlungstätigkeit und Umweltbelangen leisten zu können.

Für Bad Oldesloe wurden folgende Entwicklungsziele vorgegeben:

- Stärkung von Bad Oldesloe als Mittelzentrum und äußerem Achsen-schwerpunkt
  - Nutzung der verkehrsgünstigen Lage zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck und die Ausstattung mit Dienst- und Verwaltungseinrichtungen
  - Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbeanlagen als vorrangiges Ziel
  - Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage
-

## **2 Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

- Steigerung der Attraktivität der Stadt durch weiteren Ausbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes und durch weitere Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt
- Behutsame Naherholungsnutzung der Nahbereiche von Bad Oldesloe

Die für die Stadt Bad Oldesloe 1987 formulierten landesplanerischen Ziele wurden durch die dynamische Entwicklungsphase insbesondere der letzten Jahre mehr als funktionsgerecht erfüllt.

### **Regionalplan I 1998**

Mit der Fortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, von Juli 1998 werden die landesplanerischen Ziele aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Hamburger Umland neu bzw. vertiefend konkretisiert.

Bei der Formulierung der landesplanerischen Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden werden die Beratungsergebnisse zum regionalen Entwicklungskonzept (REK) für die Metropolregion Hamburg als bestimmender Faktor der Entwicklung des Hamburger Umlandes als Planungsgründe zugrundegelegt, die zugleich Planungs- und Prognosegrundlage für den ebenfalls neu vorliegenden Landesraumordnungsplan sind.

Für die Stadt Bad Oldesloe werden als Ziele und Orientierungsrahmen formuliert:

- Fortsetzung einer funktionsgerechten und dynamischen Entwicklung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Ausstattung mit Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und der Verfügbarkeit ausreichender Bauflächen.
- Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktion durch Ausbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes; Entwicklungsmaßnahmen in der Innenstadt sowie im Bahnhofsbereich.
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis und des günstigen Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsstätten durch Ansiedlung neuer Gewerbe- und auch Industriebetriebe mittels neuer Gewerbegebiete im Osten und Westen mit teilweisem Gleisanschluss.
- Zur Deckung des sich aus einem weiteren Einwohnerzuwachs ergebenden Wohnungsbedarfs sind ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen.

### **Regionalplanerische Studie Stormarn-Mitte**

Neben bzw. gleichzeitig zur Fortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, und der Erarbeitung des stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzeptes für die Stadt Bad Oldesloe wurde für den Be-

## **Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

reich **Stormarn-Mitte** eine **regionalplanerische Studie** in Auftrag gegeben und zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die grundsätzlichen Aussagen und Prognosen für den Siedlungsraum Bad Oldesloe führten in Rückkopplung mit den landesplanerischen Zielen und den in der Arbeitsgruppe "Stadtentwicklung" erarbeiteten Planungsannahmen zu vergleichbaren Entwicklungsrichtungen.

Im Zuge der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in Europa insgesamt ist ein erhebliches Bevölkerungswachstum auf den Siedlungsachsen Hamburgs entstanden und wird weiter einen zusätzlichen Nachfragedruck nach Wohnraum auf den verkehrsgünstigen Achsen auslösen, der aus regionalplanerischer Sicht insbesondere auf die äußeren Achsenendpunkte und die Versorgungszentren gelenkt werden soll.

Einer Zersiedelung der freien Landschaft soll somit entgegenwirkt und die Erhaltung und Sicherung zusammenhängender Naturräume als Lebensgrundlage des Menschen langfristig gewährleistet werden.

Die Stadt Bad Oldesloe behält sich allerdings vor, ohne besondere Darstellung im Flächennutzungsplan nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für bereits bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist, sogenannte Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen, um Baulücken mit Wohnzwecken dienenden Vorhaben schließen zu können. Im gleichen Sinne behält sie sich vor, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.

### **2.1.3 Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung**

Die überörtlichen Ziele der Landschaftsplanung leiten sich aus den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes ab, wobei die Landschaftsplanung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten hat.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen den Schutz, die Pflege und Entwicklung der gesamten natürlichen Umwelt, den besiedelten und unbesiedelten Bereich (§ 1 LNatSchG).

Daraus lassen sich Auftrag und wesentliche Inhalte der Landschaftsplanung ableiten (§§ 4, 6 LNatSchG):

- ⇒ Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu sichern; d.h. dass sämtliche Naturgüter wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt um ihrer selbst und als Lebensgrundlage des Menschen zu erhalten sind;

## **2. Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

- ⇒ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind auch als Voraussetzung für die naturverträgliche Erholung zu bewahren und zu pflegen;
- ⇒ es ist bei Konflikten zwischen Nutzungsansprüchen und den Erfordernissen des Naturschutzes eine sachlich abgewogene Lösung zu erarbeiten.

Die Landschaftsplanung ist in drei Ebenen organisiert und stellt die Ziele des Naturschutzes für das jeweilige Betrachtungsgebiet dar, nämlich:

- das Landschaftsprogramm für das ganze Land,
- der Landschaftsrahmenplan für Teile des Landes,
- der Landschaftsplan für Städte und Gemeinden.

Auf europäischer Ebene wird zur Zeit das Biotopverbundsystem NATURA 2000 geschaffen, das durch bindende Festlegung zahlreicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt (Fauna-Flora-Habitate) und Vogelschutzgebiete die biologische Vielfalt der wildlebenden Tiere und Pflanzen dauerhaft bewahren soll. Auch die Stadt Bad Oldesloe wird voraussichtlich über FFH-Gebiete verfügen.

Im Verhältnis zu anderen raumbezogenen Planungen wird die Landschaftsplanung der Bauleitplanung und den Fachplanungen zugrundegelegt.

Landschaftsrahmen- und Regionalplan liefern die notwendigen überregionalen Leitbilder, nach denen sich die künftige Landschaftsentwicklung Bad Oldesloes ausrichtet:

### **Landschaftsrahmenplan**

Die Ziele der Landschaftsplanung werden durch den Landschaftsrahmenplan aus naturschutzfachlicher Sicht konkretisiert und sind über den Regionalplan 1998 landesplanerisch in ihrer räumlichen Wirkung berücksichtigt worden.

Als Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen werden im Landschaftsrahmenplan ausgewiesen:

- Travetal westlich Bad Oldesloe
- Wöknitzniederung und Gebiete um den Poggensee
- Travetal östl. Bad Oldesloe und Kneeden einschließlich Randbereiche
- Beste-Niederungen
- Barnitz-Niederungen und Gebiet südlich Rethwischmühle

In den Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen dürfen Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie den Zustand der Gesamtheit der natürlichen Faktoren nur unwesentlich verändern und nicht zu

## **Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

einer dauerhaften und erheblichen Belastung eines einzelnen Ökofaktors führen.

Als Gebiet mit besonderer Erholungseignung wird im Landschaftsrahmenplan ein Bereich dargestellt, der sich südlich von Seefeld und Schadehorn bis nach Alt-Fresenburg, dem nördlichen Stadtrand von Bad Oldesloe und bis nach Sehmsdorf erstreckt. In diesem Bereich befinden sich die Landschaftsteile, die für die Erholungseignung bestimmt sind und durch die örtliche Landschaftsplanung zu sichern und zu entwickeln sind.

Als Grundwasserschongebiet, das auf besonders zu schützende Gebiete hinweist, wird das Gebiet um das Wasserwerk Beste-Thorritzen entsprechend der Flächendarstellung aus der Regionalplanfortschreibung 1998 als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Eine Ausweisung von Wasserschutzgebieten erfolgt nach Abschluss der erforderlichen Erkundungen.

Die nördliche Seite des Travetales zwischen Bad Oldesloe und Schlammersdorf wird im Landschaftsrahmenplan als Entwicklungs- und Schwerpunktbereich für Erholung ausgewiesen. Als Maßnahmen werden die Verbesserung des Landschaftsbildes, die Ergänzung des Wander- und Radwegenetzes und die Erläuterung kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten genannt.

Zum Erhalt der vorhandenen landschaftlichen Qualitäten sind im Landschaftsrahmenplan Abgrenzungen der baulichen Entwicklung vorgenommen worden. So werden am nördlichen Stadtrand von Bad Oldesloe und Wolkenwehe zu den Niederungen der Trave und der Wöknitz hin, am nördlichen Siedlungsrand von Rethwischhof zur freien Landschaft und südlich des Siedlungsbereiches am Pölitzer Weg zur Barnitz-Niederung die baulichen Entwicklungsbereiche zu schützenswerten Landschaftsräumen als Begrenzung dargestellt.

Zur großräumigen landschaftlichen Untergliederung der Siedlungsgebiete werden regionale Grünzüge dargestellt, die von baulichen Entwicklungen freizuhalten sind.

Die als schützenswerte, für geologische und geomorphologische Formen dargestellten Bereiche sind vor grundlegenden gestalterischen oder vor sonstigen Eingriffen zu schützen.

### **Fauna-Flora-Habitat-Gebiete** (Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt)

Nach einem im Jahre 1992 gefassten Beschluss der Europäischen Union soll mit dem Naturschutzprogramm NATURA 2000 in allen Mitgliedsstaaten ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten geschaffen werden, in denen die natürlichen Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen dauerhaft gesichert werden. Nach den seit 1998 in

## Rahmenbedingungen und Ziele des FNP

Deutschland geltenden FFH-Richtlinien (Fauna, Flora, Habitat) sind der EU geeignete Gebiete zu melden. Das Land Schleswig-Holstein hatte bereits 1999/2000 aus dem Stadtgebiet Bad Oldesloes das Gebiet um die Poggenbek-Wöknitz-Niederung nördlich der Stadt und das Naturschutzgebiet „Brenner Moor“ der EU als „FFH-Gebiet“ gemeldet und plant die Untere und Mittlere Trave mit einem erweiterten Schutzgebiet um das Brenner Moor nachzumelden. Innerhalb eines gemeldeten „FFH-Gebietes“ sind städtebauliche Entwicklungsplanungen zwingend einer Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen und außerhalb dieser Gebiete ist im Einzelfall zu prüfen, ob Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 2.1.4 Ziele der örtlichen Landschaftsplanung

Auf der örtlichen Planungsebene werden die landesweiten landschaftsplanerischen Ziele durch den Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe wiedergegeben und vertieft. Er berücksichtigt die auf der Maßstabsebene von 1 : 10.000 erkennbaren Biotope und Landschaftsstrukturen und zeigt landschaftspflegerische und grünordnerische Entwicklungen auf.

Die Aufstellung des Landschaftsplanes wurde zu Beginn der Planungsarbeiten gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes betrieben und die landschaftsplanerischen Ziele im Zusammenwirken mit der Umweltabteilung der Stadt Bad Oldesloe in die Flächennutzungsplanung eingearbeitet. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 4 LNatSchG und die nachrichtlichen Übernahmen nach § 15 LNatSchG wurden während der laufenden Durcharbeitung beider Fachplanungen in gegenseitiger Abstimmung und Rückkoppelung in die Flächennutzungsplanung übernommen.

Nachdem der Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe im Jahre 1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, das Planverfahren zum FNP zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht abgeschlossen werden konnte, war die zuvor erprobte gegenseitige Rückkoppelung nicht mehr möglich. Während des weiteren Planverfahrens ist wie folgt von den Inhalten des Landschaftsplanes abgewichen worden:

#### a) Kurpark

Im nördlichen Bereich des Kurparks erfolgt abweichend von der Walddarstellung im Landschaftsplan eine Darstellung als Grünfläche / Parkanlage. Es handelt sich hier im wesentlichen um den bis heute nur als Rasenfläche genutzten Bereich des in den Dreißiger-Jahren abgebrochenen Kurhauses. Zum einen soll in diesem von einer Hauptverkehrsstraße wahrnehmbaren Bereich der Naherholungsbelang für die Bevölkerung in den Vordergrund gestellt werden, zum anderen denkt die Stadt daran, hier auch bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung einer öffentlichen Parkanlage zu vereinbaren sind – z.B. Freilichtbühnen – zu errichten. Die landschaftspflegerischen Belange bleiben durch den Erhalt der Landschaftsschutzverordnung für den Kurpark gewahrt.

**Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

b) ADAC-Verkehrsübungsplatz an der Sehmsdorfer Straße  
Auf Betreiben des Automobil- und Motorsportclubs (AMC) im ADAC soll der bestehende Verkehrsübungsplatz nach Westen um ein „Off-road-Gelände“ (Gelände außerhalb von Straßen) erweitert werden. Auf der bisherigen BMX-Bahn (Bahn für Sportfahrräder in unebenem Gelände) sollen nunmehr ohne wesentliche Baumaßnahmen Übungsfahrten für motorisierte Geländewagen zugelassen werden. In der Umstellung von Fahrrädern auf motorgetriebene Fahrzeuge wird eine qualitative Nutzungsänderung gesehen, die eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und eine Abweichung von dem eine Grünfläche darstellenden Landschaftsplan erforderlich macht. Das geplante „Off-road-Gelände“ liegt in einer ehemaligen Kiesgrube, die sich mit ihren künstlichen Abgrabungen und Bodenaufträgen nicht nur von den topographischen Gegebenheiten und der Nachbarschaft zum bestehenden Verkehrsübungsplatz für die vorgesehene Nutzung anbietet. Der Verkehrsübungsplatz liegt zwar schon im Außenbereich, aber unmittelbar an der Kreisstraße 67 noch in annehmbarer Nähe zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Sehmsdorf und Bad Oldesloe-Ost, stört also den Außenbereich nicht empfindlich. Gleichzeitig bietet der gegebene Abstand zu den Wohnbebauungen einen gutachtlich nachgewiesenen ausreichenden Immissionsschutz. Das geplante Gelände liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sehmsdorf. An der Westseite schließt eine städtische, landwirtschaftlich extensiv genutzte Grünlandfläche an. Südlich liegen Ackerflächen, die durch ein Knicknetz parzelliert sind. Neben dem Knicknetz befinden sich weiter südlich am Schanzenberg in 100 m Entfernung ökologisch bedeutsame Feuchtflecken. Das geplante „Off-road-Gelände“ ist dagegen bereits heute als eine stark genutzte Fläche einzustufen, die durch anthropogenen Einfluss verändert wurde. Die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des Platzes und damit verbunden die des Mittelzentrums Bad Oldesloe rechtfertigen den insgesamt geringen Eingriff in die Natur und Landschaft und die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich ist die Neuanlage von Knicks vorgesehen. Das Einvernehmen zur Herstellung des „Off-road-Geländes“ ist mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeigeführt worden.

c) Westlich des Trave-Stadions  
Der Landschaftsplan sieht nach älteren Planungszielen hier eine Grünfläche – Sportplatz vor und kennzeichnet diese Ausweisung als Konfliktpotential, weil nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I das dem Flusslauf der Trave begleitende Grünflächensystem zu einer regionalen Grünverbindung gehört, die gemäß Kap. 6.2.5 Landschaftsrahmenplan von baulichen Entwicklungen freizuhalten ist und den Ansprüchen des Arten- und Biotopschutzes dienen soll.

#### Rahmenbedingungen und Ziele des FNP

Anlässlich einer Planung nach dem Landeswassergesetz durch das Staatliche Umweltamt zur Einrichtung einer Lagerfläche für Schwemmsand einschließlich einer Lkw-Zufahrt hat die Stadt die Planung zur Errichtung des Sportplatzes auch aus Immissionsgründen aufgegeben und nunmehr aus Gründen der innerstädtischen Verdichtung und kostensparenden Bebauung eine Planweisung für maximal fünf freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die nur geringe Bebauung (ca. 5 freistehende Einfamilienhäuser) am Ende der Straße „Am Stadion“ wird keinesfalls bis in den Talraum der Trave hinunterreichen. Die Störungen zum Ufersaum werden durch eine Aufforstung unterbunden und der bisher im Landschaftsplan aufgezeigte naturschutzrechtliche Konflikt im Vergleich zur ursprünglichen Sportplatzplanung minimiert. Ausgleichsmaßnahmen, Landschafts- und Sichtbeziehungen werden in einem zu erstellenden Grünordnungsplan näher untersucht und im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

#### d) Westlich der Schwimmhalle

Westlich der Schwimmhalle am Konrad-Adenauer-Ring war vorübergehend angedacht, eine Dependence für die Realschule an der Grabauer Straße zu errichten. Diese Pläne haben sich zerschlagen, doch sind gleichzeitig Ideen zur Errichtung eines Freizeit- und Familienbades am Sandkamp (vgl. Ziffer 7.1) entwickelt worden, das die weitere Fortführung des kostenträchtigen Schwimmhallenbetriebes am Konrad-Adenauer-Ring nicht mehr erlauben würde. Für die bestehende Schwimmhalle wird in einem solchen Fall eine neue, heute noch unbekanntere Nutzungsmöglichkeit zu finden sein. Die in der 5. Planauslegung vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf wird deshalb einschließlich des vorübergehend geplanten Schulstandortes in eine gemischte Baufläche geändert, um vielfältige und unter Umständen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten. Die Stadt als Eigentümerin der Flächen wird über die Mittel der Bauleitplanung hinausgehende Möglichkeiten haben, eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Nutzung zu gewährleisten.

Der Landschaftsplan weist die westlich der Schwimmhalle gelegene, vorübergehend als Schulstandort geplante Fläche als Grünfläche / Parkanlage aus. Etwa 12 alte Bäume, zumeist überalterte Kiefern und Fichten, sind im Falle einer möglichen erweiterten baulichen Nutzung auf ihre Bestandswürdigkeit zu prüfen.

Abweichend von der Grünflächendarstellung des Landschaftsplanes erfolgt deshalb im Flächennutzungsplan eine Ausweisung als gemischte Baufläche. Der im naturschutzrechtlichen Sinne schonendste Eingriff in Natur und Landschaft sowie der notwendige Ausgleich ist mit Hilfe eines Grünordnungsplanes zu ermitteln.



**2 Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

e) Südöstlich des Ortsteiles Seefeld

Zur Abrundung des Ortsteiles Seefeld ist im Südosten die Baufläche erweitert worden. Es werden ein oder zwei neue Baugrundstücke geschaffen werden können. Diese Fläche greift in ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet ein, das südöstlich von Seefeld geplant ist. Die geringfügige Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles lässt in Relation gesetzt zu der Größe des geplanten Landschaftsschutzgebietes keine nennenswerten landschaftspflegerischen Auswirkungen befürchten.

f) Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost

Im Gebiet der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost südlich des Feldweges „Zur Düpenau“ werden im Landschaftsplan ein Feuchtbiotop und ein Teich durch einen Grünzug miteinander vernetzt. Die noch unbestimmte künftige Bebauung – unter Umständen auch Großbauten – lassen zu enge Vorgaben in dem vorbereitenden Bauleitplan nicht zweckmäßig erscheinen. Es wird Angelegenheit des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 86 sein, den grünordnerischen Belangen ausreichend nachzukommen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

g) Gewerbegebietsausweisung am alten Lokschruppen

Südwestlich des Bahnhofes am alten Lokschruppen werden ehemalige Flächen für Bahnanlagen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Der Landschaftsplan sieht hier zwar dem Lauf der Bahntrassen folgend eine Ergänzung zu einem geplanten großflächigen Landschaftsschutzgebiet vor, tatsächlich sind gegenüber der bisherigen Nutzung jedoch keine nennenswerten erhöhte naturschutzrechtlichen Eingriffe zu erwarten.

h) Siedlungserweiterung Nord-Ost (Steinfelder Redder)

Im Bereich der Siedlungserweiterung Nord-Ost sieht der Landschaftsplan landwirtschaftliche Flächen mit eingestreuten kleineren Waldflächen vor. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen mit Grünflächen aus (Näheres vgl. S. 39)

1)

i) sonstige großflächige Abweichungen

Weitere großflächige Abweichungen liegen vor in den Bereichen des geplanten Sportzentrums West (Fläche für den Gemeinbedarf) und der Erweiterung des Gewerbegebietes West. Der Landschaftsplan sieht hier Flächen für die Landwirtschaft vor, verfolgt also keine entgegenstehenden grünordnerische oder landschaftspflegerische Ziele. Im Zusammenhang mit der Alternativenprüfung zur 2 Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost ist das geplante Gewerbegebiet nördlich des bestehenden Gewerbegebietes West großflächig von der Planungsgruppe Landschaft aus Müssen im März 2000 untersucht worden. Die Landschaftsplaner kamen zu dem Ergebnis, dass insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes der Erweiterung des Gewerbe-

## **2 Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

- 1) gebietes Süd-Ost der Vorzug eingeräumt werden sollte. Zu der Nachrangigkeit der Gewerbegebietserweiterung West gegenüber der Gewerbegebietserweiterung Süd-Ost vgl. S. 51.
- j) sonstige kleinflächige Abweichungen  
Sonstige kleinflächige Abweichungen liegen vor bezüglich der Bauflächenausweisungen im Ortsteil Blumendorf (westlich des Gewerbegebietes West), der Siedlungserweiterung am Ziegeleiweg im Ortsteil Rethwischhof sowie im Bereich der Siedlungserweiterung an der Straße „Am Berg“ im Ortsteil Sehmsdorf. Auch hier sieht der Landschaftsplan Flächen für die Landwirtschaft vor, verfolgt also keine entgegenstehenden grünordnerische oder landschaftspflegerische Ziele.

Die vorbezeichneten Abweichungen vom Landschaftsplan werden mit Billigung des Erläuterungsberichtes von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zu den Abweichungen hat die für die Genehmigung des F-Planes zuständige Behörde (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein) im Benehmen mit der Naturschutzbehörde gleicher Verwaltungsebene (Ministerium für Umwelt, Natur und Landwirtschaft) die Genehmigung zu erteilen.

- 1) ~~Im Landschaftsplan nicht dargestellt sind das geplante Sportzentrum West (Fläche für den Gemeinbedarf), die Erweiterung des Gewerbegebietes West, die Gewerbegebietsausweisung am alten Lokschuppen, die Siedlungserweiterung „Steinfelder Redder“ im Osten der Stadt, die Bauflächenausweisung im Ortsteil Blumendorf (westlich des Gewerbegebietes West), die Siedlungserweiterung im Ortsteil Rethwischhof sowie die Siedlungserweiterung an der Straße „Am Berg“ im Ortsteil Sehmsdorf. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes, da dieser lediglich in den besagten Bereichen landwirtschaftliche Flächen (bzw. Außenbereichsflächen) als Bestand nachgezeichnet, aber keine entgegenstehenden grünordnerische oder landschaftspflegerische Ziele entwickelt hat. Die Darlegung der gesamten städtebaulichen Entwicklung ist aber allein Aufgabe des Flächennutzungsplanes und nicht Aufgabe des fachspezifischen Landschaftsplanes.~~

## **2.2 Flächennutzungsplan und Umweltsituation**

### **2.2.1 Ausgangslage**

#### **• Klima / Luft**

Das Klima von Bad Oldesloe unterliegt je nach Witterungslage den Einflüssen von Nord- oder Ostsee bzw. kontinentalen Einflüssen. Überwiegend gelten hier folgende mittlere Klimawerte:

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge für Bad Oldesloe beträgt ca. 700 mm. Das Niederschlagsmaximum fällt in den Sommermonaten.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8°C; der Wind, der vorrangig aus westlichen Richtungen weht, hat eine Jahresmittelgeschwindigkeit von 3,4 m/sec.

1) Ergänzt bzw. gestrichen aufgrund des Genehmigungserlasses vom 17.05.2006

## Rahmenbedingungen und Ziele des FNP

### • Wasser

Im Landschaftsraum um Bad Oldesloe erhält der Faktor Wasser eine besondere Bedeutung durch

- die Trinkwassergewinnung in den Wasserwerken Barnitz-Ritzen und Wakendorf I sowie
- den hohen Anteil an Feuchtbiotopen in der Landschaft.

Im Gemeindegebiet existieren sowohl Bereiche mit relativ großem Grundwasserflurabstand (v.a. unter den Geschiebeböden der Moränenablagerungen), als auch solche mit geringem Grundwasserflurabstand in den Senken und in den Niederungsbereichen der Fluss- und Bachauen. Letztere sind gegen Absenkung des Grundwassers z.B. durch Bebauung sehr empfindlich.

### • Boden

Entsprechend der geologischen Situation (jungglaziales Aufschüttungsgebiet mit End- und Grundmoränen und Drumlins sowie Täler von Fließgewässern) herrschen im Bereich der Moränenablagerungen Lehm- und Mergelböden vor. In tieferliegenden Bereichen überwiegen Sandböden und in den Talniederungen Niedermoortorfe.

### • Arten- und Biotopschutz

Die Gemarkung zeichnet sich trotz der intensiven baulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung durch einen hohen Strukturreichtum aus.

## 2.2.2 Leitlinien für die Erhaltung und Verbesserung der Umweltsituation

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch des Flächennutzungsplanes, insbesondere zu berücksichtigen:

„Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima“.

Das Landesnaturschutzgesetz formuliert in § 1 u.a. folgende Regelungen:

- ⇒ Der Naturhaushalt ist als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, daß die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

## **2. Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

- ⇒ Mit dem Boden ist schonend umzugehen; mit den Bodenflächen ist sparsam umzugehen.
- ⇒ Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauerhafte Schäden des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden.
- ⇒ Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten; Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind u.a. insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. In der Praxis haben sich als besondere Problembereiche der Lärmschutz und die Altlastenstandorte (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) herauskristallisiert und denen eine besondere Aufmerksamkeit gebührt:

### - Altlastenstandorte und Verdachtsflächen:

Unter Altlastenstandorte werden die Grundstücke verstanden, auf denen durch frühere zumeist gewerbliche Nutzungen umweltgefährdende Bodenverunreinigungen zurückgeblieben sind. In der Planzeichnung sind die Altlastenstandorte gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und im Anhang beschrieben. Daneben sind auch Verdachtsflächen gekennzeichnet, die noch nicht auf Schadstoffe untersucht wurden, aber aufgrund der besonderen Nutzung (Tankstelle, wilde Müllkippen) einen Verdacht begründen.

In dem vorbereitenden Bauleitplan werden die Verdachtsflächen nur gekennzeichnet, es erfolgt noch keine Konfliktbewältigung in Form von regulierenden Nutzungsvorgaben oder -beschränkungen. Denn bei den Lagen der Verdachtsflächen, in der Regel ehemalige Tankstellen, handelt es sich ausnahmslos um Standorte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Die lediglich den vorhandenen Gebietscharakter umreisenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereiten nicht erstmals eine Bebauungsmöglichkeit vor, sind also nicht ursächlich für das bestehende Konfliktpotential und verschärfen dieses nicht. Eine Konfliktbewältigung auf der Ebene des unverbindlichen Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, da die Bau- und Nutzungsrechte nicht durch den Flächennutzungsplan eröffnet, sondern durch den § 34 BauGB geregelt werden. Nur bei einer erstmaligen planerischen Vorbereitung einer baulichen oder anderen empfindlichen Nutzung auf einer altlastverdächtigen Fläche müsste bereits im Flächennutzungsplan eine planerische Konfliktbewältigung erfolgen. So aber hat die notwendige Konfliktbewältigung auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

## **Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

Über die gekennzeichneten Verdachtsflächen hinaus existieren im Fachbereich Bauamt – Abteilungen Planung und Umwelt - der Stadt Bad Oldesloe sowie bei der Umweltbehörde des Kreises Stormarn – Boden- und Grundwasserschutz - Listen mit möglichen Altlastenstandorten. Es handelt sich hierbei um Listen mit Grundstücken, die im Laufe der Zeit gewerblich genutzt wurden. Diese Tatsache allein rechtfertigt aber noch nicht, sie als Verdachtsflächen einzustufen. Eine vollständige Wiedergabe dieser Liste wäre nicht sachgerecht und würde hier zu weit gehen.

Bei einer Überplanung der Grundstücke ist zu überprüfen, ob sie aufgrund der möglichen Belastung für die vorgesehene Nutzung geeignet sind.

### **- Lärmschutz**

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ..... auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Planungsanforderung ist insbesondere durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu erfüllen. Störende Gewerbegebiete werden deshalb, soweit sie nicht historisch gewachsen sind, abseits der traditionellen und neuen Wohnbaugebiete ausgewiesen. Umgekehrt werden keine neuen Wohngebiete an bestehende Emissionsquellen mit zu hohen Lärmpegeln herangeführt. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie aus Gründen der geschichtlichen Entwicklung kann nicht grundsätzlich zwischen einer Emissionsquelle und einem schutzbedürftigem Gebiet eine ausreichende Freifläche verbleiben bzw. neu geschaffen werden.

Immissionskonflikte stellen sich vorzugsweise in historisch gewachsenen Gemengelage und bei engsten Nachbarschaften von Wohn- und Gewerbegebieten, dort wo eine räumliche Trennung nicht mehr möglich ist. In den einzelnen Baugebietsarten können die für sie geltenden Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass in solchen Gebieten das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten und für die zulässigen Immissionsrichtwerte eine Art von Mittelwert zu bilden ist. Dieses Gebot ist insbesondere in den innerstädtischen Gewerbegebieten an der Kampstraße, Turmstraße und an der Klaus-Groth-Straße aber auch im Gewerbegebiet West in der Nachbarschaft zu den gewachsenen Splittersiedlungen zu beachten.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Erhebungen zur Ermittlung notwendiger aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen für das gesamte Stadtgebiet nicht geleistet werden können, wird auf eine nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB mögliche Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltvorkehrungen auch dort verzichtet, wo die Notwendigkeit für derartige Maßnahmen bereits jetzt erkennbar ist. Denn die im Umkehrschluss

#### Rahmenbedingungen und Ziele des FNP

mögliche Folgerung, dass dort, wo keine Flächen für Schutzmaßnahmen dargestellt sind, kein Lärmschutz erforderlich wird, wäre falsch. Es ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach konkreten Ermittlungen durch Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, Begrenzung des zulässigen Lärmpegels) oder passiven Lärmschutz (z.B. Schallschutzfenster) für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

Nach § 47 a Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Gemeinden oder die zuständigen Behörden gehalten, in Gebieten, in denen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder zu erwarten sind, die Belastung durch die einwirkenden Geräuschquellen zu erfassen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen. Die nach Abs. 2 zu erstellenden Lärminderungspläne stellen ein geeignetes Instrument dar, um die bestehenden Lärmbelastungen und ihre Quellen, die zulässigen Orientierungspegel und die Ursachen ihrer Überschreitung sowie Lösungsmöglichkeiten zur Lärmreduzierung oder -dämmung und ihre Kostenträger anschaulich aufzuzeigen. Die Ergebnisse eines Lärminderungsplanes können im Flächennutzungsplan durch die zuvor beschriebene räumliche Zuordnung von emissionsträchtigen und schutzbedürftigen Gebieten und in Bebauungsplänen durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die derzeitige und auch für die nächsten Jahre erkennbar schwache Haushaltslage entbindet die Stadt jedoch von der Verpflichtung zur Erstellung eines derart aufwendigen Planwerkes und zur Realisierung der daraus resultierenden Folgemaßnahmen. Ein Anspruch des Bürgers auf Durchsetzung der in einem Lärminderungsplan beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen besteht ohnehin nicht. Die Lärmproblematik ist weiterhin durch Einzeluntersuchungen zu lösen.

**Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

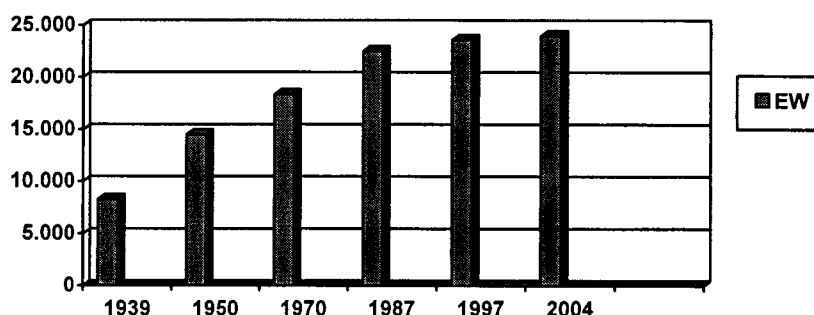
**2.3 Bevölkerungsstruktur**

**2.3.1 Ausgangslage**

Die Bevölkerungszahl stieg im Zeitraum der Planbearbeitung von 23.600 auf ca. 24.000 Einwohner.

Tab.: Bevölkerungsentwicklung 1939 - 2004

Jahr	1939	1950	1970	1987	1997	3/2004
EW	8.281	14.494	18.360	20.500	23.600	23.979

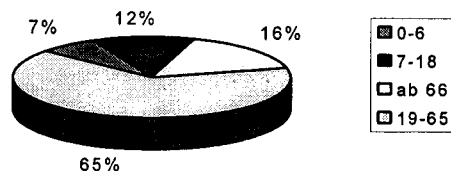


Die Bevölkerungsentwicklung von 1970 bis 1997 zeigt eine deutlich steigende Bevölkerungszunahme. In den Jahren 1997 bis 2004 ist die Bevölkerungszunahme trotz Neubautätigkeiten relativ konstant geblieben.

Vergleicht man die Entwicklungszeiträume von 1970 bis 1987, von 1988 bis 1997 und von 1998 - 2004, so stellt man fest, dass die Bevölkerung in dem mittleren Zeitraum (Zeitraum nach der Grenzöffnung) die höchste Nettozuwachsrate mit durchschnittlich 1,5 % pro Jahr zu verzeichnen hatte, etwa doppelt so hoch wie in dem davor liegenden Zeitraum mit 0,7 % und nur durchschnittlich 0,2 % pro Jahr im 3. Zeitraum.

Die Altersstruktur Bad Oldesloes zeichnet sich durch einen hohen Anteil (etwa 2/3) der in der Regel am Wirtschaftsleben aktiv beteiligten Gruppe der 19-65 jährigen aus.

Ende 2002 sah die Altersverteilung folgendermaßen aus:



## **Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

### **2.3.2 Leitlinien für die Bevölkerungsentwicklung**

Den vorgesehenen Veränderungen der Siedlungsstruktur liegen die folgenden Zielsetzungen zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde:

- ⇒ Der bisherige dynamische Bevölkerungszuwachs soll sich aufgrund der positiven wie auch negativen Auswirkungen auf die gesamte kommunale Infrastruktur, Finanzausstattung und die zentralörtlichen Funktionen in der ersten Hälfte des Planungszeitraumes, soweit noch planerisch beeinflussbar, kontrolliert entwickeln.
- ⇒ Eine gesunde Mischung der Altersstruktur soll beibehalten werden, um unter anderem eine gleichmäßige Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen zu erhalten.
- ⇒ Die Entstehung einseitiger Bevölkerungsstrukturen soll durch Mischung von Wohnformen in den jeweiligen Baugebieten vermieden werden.

## **2.4 Wirtschaftliche Situation**

### **2.4.1 Ausgangslage**

Im Zeitraum von 1987 bis 1997 hatte sich das Arbeitsplatzangebot in Bad Oldesloe sehr viel günstiger als im Zeitraum 1970 bis 1987 entwickelt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in diesem Zeitraum um ca. 2.200 Beschäftigte und lag mit 25 % Zuwachsrate weit über der landesdurchschnittlichen Entwicklung. Bis 1992 war damit ein Höchststand erreicht, der in leicht abgeschwächter Form bis heute in etwa gleich geblieben ist.

Die Zunahme von Arbeitsplätzen hatte zwischen 1987 und 1992 zu einem Rückgang der Arbeitslosigkeit geführt, viele Neubürger mit Arbeitsplätzen versorgt und darüber hinaus die Einpendlerzentralität des Mittelzentrums ganz erheblich gestärkt.

Seit 1992 haben sich die Arbeitslosenzahlen wieder erhöht; im August 1997 betrug die Quote 8,5%, im Sept. 2000 9,1 % (absolut 811), im Sept. 2001 9,8 % (865), Sept. 2002 10,9 % (966), Juni 2003 11,7(1052) und im September 2004 11,8 % (1053).

Hatte Bad Oldesloe 1987 insgesamt noch ein Berufspendlersaldo von rd. 1.000 Auspendlern, so betrug dieses in 1996 nur noch ca. 350, im September des Jahres 2004 (Klammerwerte Juni 2003) ergab sich sogar ein Einpendlersaldo von 1477(1570) (Gesamtbeschäftigte am Ort wohnend: 7839 (8020), Auspendler: 4487 (4585), Einpendler: 6264 (6155), am Ort wohnende und arbeitende Beschäftigte: 3312 (3435),



## **2. Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

Gesamtbeschäftigte am Ort: 9616 (9590)). Im Pendleraustausch mit der Metropolregion Hamburg existiert jedoch nach wie vor mit 1395 ein deutlicher Überschuss der Auspendler nach Hamburg gegenüber 403 Einpendlern im September 2004.

Die geringe Einpendlerzahl von Hamburg nach Bad Oldesloe macht deutlich, daß das Mittelzentrum vornehmlich als Pendlerort für die angrenzenden Landkreise von Bedeutung ist und somit auch die Funktion als Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck voll wahrnehmen kann.

Sowohl der überregionale Verkehr von und nach Bad Oldesloe als auch der Ziel- und Quellverkehr innerhalb der Kernstadt und seines Verflechtungsbereiches wird in den kommenden Jahren durch den erwarteten Siedlungsdruck der Metropolregion Hamburg erheblich zunehmen.

Der Wirtschaftszweig "Landwirtschaft" stellt sich 1997 mit 31 Vollerwerbsbetrieben (75 volle Arbeitsplätze; 60-80 Saisonkräfte) und 15 Nebenerwerbsbetrieben dar.

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt 60 ha (zum Vergleich: Schleswig-Holstein 42 ha).

### **2.4.2 Leitlinien für die wirtschaftliche Entwicklung**

Basis der wirtschaftlichen Entwicklung ist die konsequente Ausnutzung der besonderen überregionalen und regionalen Bad Oldesloer Standortbedingungen, wofür folgende Ziele gelten:

- ⇒ Weitere gewerbliche Entwicklungen im Rahmen der Nachverdichtung und der Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte beiderseits der B 75, teilweise mit Industriegleisanschluß
- ⇒ Förderung der gewerblichen Entwicklung mit örtlicher Versorgungsfunktion entlang der Hauptverkehrsstraßen und in den Stadtteilzentren innerhalb gemischt genutzter Bauflächen (Wohnen und Arbeiten).
- ⇒ Weitere gewerbliche Entwicklungen im Bereich der Autobahnanschlußstelle an der A 1, östlich der B 208.
- ⇒ Sicherung der Basis für eine langfristig stabile, ökologisch verträgliche Landwirtschaft, die auch die Chancen der Direktvermarktung und möglicher Zusatzerwerbe nutzt.
- ⇒ Sicherung und weiterer Ausbau der fußgängerfreundlichen Altstadt auch in die Randbereiche hinaus mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie ein weiterer Ausbau der ÖPNV bezogenen Einrichtungen und Stärkung der verkehrsreduzierenden Verkehrsmittel.

## **2. Rahmenbedingungen und Ziele des FNP**

Die Standorte für Handel und private wie öffentliche Dienstleistungen konzentrieren sich zum einen auf die Fußgängerzone und den Innenstadtbereich mit seinen Randnutzungen und zum anderen auf die Gewerbegebiete im Osten der Stadt.

Wichtiges Ziel für diesen Nutzungssektor ist die Fortentwicklung eines attraktiven funktionsfähigen und repräsentativen Zentrums (Altstadt/Bahnhof). Hierzu werden die nutzungsbezogenen Veränderungen im Bahnhofsbereich mit einem bedarfsgerechten Umstieg von der Schiene auf andere Verkehrsmittel (fußläufige Anbindung der Altstadt und seiner fortzuentwickelnden Randbereiche) einen wesentlichen Beitrag leisten.

Wesentliche Zielvorgaben für die gewerbliche Entwicklung sind:

- ⇒ Die Standortsicherung zahlreicher und unterschiedlicher Kleingewerbebetriebe in günstigen Lagen entlang der wichtigen Hauptverkehrsstraßen.
- ⇒ Die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen unterschiedlicher Nutzungsart und Gliederung vornehmlich die Lagegunst zur Autobahn A 1 nutzend.
- ⇒ Weitere mögliche Gewerbeentwicklungen sind mit den entsprechenden Randnutzungen und landschaftlichen Einbindungsflächen auf das notwendige Maß zu reduzieren.

**3 Grundkonzeption und Darstellungen des FNP****3 Grundkonzeption und Darstellungen des FNP****3.1 Planungsgrundlagen**

Ausgangspunkt für die räumliche Entwicklung Bad Oldesloes ist die historisch entstandene Situation, also der bauliche und naturräumliche Bestand und Zustand der Stadt mit seinen prägenden Elementen:

- die Lage zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck
- die bewegte, durch Fluss- und Bachläufe gegliederte Topographie;
- die durch entsprechende Maßnahmen in den letzten Jahren deutlich wieder aufgewertete Altstadt
- der Verlauf überörtlicher Verkehrsverbindungen (v.a. Autobahn A1, Bundesstraßen, Bahntrasse der Strecken Hamburg-Lübeck und Hamburg-Segeberg) mit den dadurch entstehenden Problemen aber auch Entwicklungschancen

Die Planung der Stadt ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

**3.2 Planungsprinzipien**

Die Zielsetzungen weichen von den Ergebnissen der regionalplanerischen Studie und auch des Regionalplanentwurfs zugunsten einer Innenentwicklung ab. Diese berücksichtigen die besonderen Maßnahmen der innerstädtischen Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten sowohl für Wohnbauflächen als auch für Gewerbeflächen und gemischt nutzbare Flächen weniger stark.

Schwerpunkt muß unter Berücksichtigung der Belastung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen in einem ersten Planungszeitraum der Flächennutzungsplanung die Sicherung, Förderung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktionen Bad Oldesloe als Mittel- und Versorgungszentrum sein:

- durch Sicherung und Fortentwicklung einer attraktiven öffentlichen Infrastruktur in den Stadtteilen und in der Stadtmitte,
- durch ein attraktiv dargebotenes und breit gefächertes Einkaufsangebot in der Stadtmitte und Reduzierung der kaufkraftabziehenden Märkte mit „innenstadtrelevanten Sortimenten“ in den weiter abliegenden Rand- und Gewerbegebieten (vgl. Ziffer 7.1),
- durch ein vielseitiges Dienstleistungsangebot in Kombination mit begleitenden Nutzungsformen und Schaffung entsprechender baurechtlicher Rahmenbedingungen an attraktiven, innenstadtnahen Standorten,
- durch Standortsicherung und Förderung der Handwerks- und Kleingewerbebranchen mit Beratungsfunktionen und Serviceangeboten

### Grundkonzeption und Darstellungen des FNP

im Rahmen von Arbeiten und Wohnen unter Berücksichtigung aller neuesten Kommunikationsmittel und Schaffung frauengerechter Arbeitsplätze,

- durch Bereitstellung und Erschließung von Flächen für die Ansiedlung bzw. Betriebsstandortsicherung hochwertiger Gewerbebetriebe in ökologisch ausgerichteten Gewerbeparks mit landschaftlichen Bezug zum Arbeitsumfeld.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es,

- ⇒ die Funktionen der Stadt Bad Oldesloe in Würdigung der landesplanerischen Ziele durch ein ausgewogenes Maß an gewerblicher und wohnbaulicher Entwicklung bis zum Jahre 2010 in zeitlich gestaffelten Entwicklungsphasen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln,
- ⇒ die Innenentwicklung und die Sicherung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt als bestimmendes Merkmal der entwicklungsplanerischen Ziele gegenüber einer flächenhaften Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen voranzustellen,
- ⇒ die Landschaftsräume im Sinne eines die Stadt umgebenden Grünachsensystems zu sichern und in den Schutzbereichen der Niederungen schwerpunktartig fortzuentwickeln und damit auch ein Netz von Flächen und Funktionsbereichen für die Naherholung vorzuhalten,
- ⇒ die natürlichen Lebensgrundlagen durch eine Übereinstimmung der Stadt- und Landschaftsplanung auch langfristig zu sichern
- ⇒ eine flächenintensive Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die gewerbliche Entwicklung durch Maßnahmen eines gesamtstädtischen Flächenmanagement auf das notwendige Maß zu minimieren und bedarfs- und nutzungsgerecht zu steuern,
- ⇒ die zusätzlichen wohnbaulichen Entwicklungsflächen in Rücksicht auf den Naturschutz und die Ortsentwicklung auf wenige Bereiche zu beschränken, landschaftsgerecht in die Landschaft einzubinden und neue wie alte Stadtteile mit einem geschlossenen Ortsrandbild abschließen zu lassen.
- ⇒ durch Reduzierung neuer Wohnbauflächen an den Stadträndern und durch nutzungsbezogene Gliederung der Gewerbebauflächen den Ziel- und Quellverkehr im innerörtlichen Verkehrsnetz zu begrenzen.

Die Stadt Bad Oldesloe hat aus ihrer geschichtlichen Entwicklung und nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen einen großen Bestand an Baudenkmalen und wichtige Bereiche der Stadtforschung.

**Grundkonzeption und Darstellungen des FNP**

Diese Bauten und Bereiche räumlich erlebbarer Stadtgeschichte gilt es auch im weiteren zu bewahren und in die weiteren Maßnahmen der Stadtteilsanierung auch unter den heute geltenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschichtsbewusst einzubinden.

Die positiven Beispiele der bereits durchgeführten Gebäudemodernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten, insbesondere im Bereich "Heiligen Geist", haben sich in der zurückliegenden Zeit vervielfältigend ausgewirkt und zu einer schrittweisen „Stadtbildreparatur“ und Belebung auch der angrenzenden Innenstadtquartiere geführt. Hier steht ein nutzungsreiches und qualitativ hochwertiges Entwicklungspotential der Stadt Bad Oldesloe zur Verfügung, das für die Maßnahmen der "Innenentwicklung" zukünftig eine große Rolle spielt.

Da die Förderungen der Stadtsanierung auslaufen, besteht in Zukunft nur noch die Möglichkeit, die noch untergenutzten oder unbebauten innerstädtischen Flächen über Investorenplanungen, jedoch mit Unterstützung aus Landesförderungsprogrammen im Zusammenwirken mit europäischen Pilotprojekten, einer innenstadtfördernden Nutzung zuzuführen. Dies wird jedoch eine der wesentlichsten Aufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung Bad Oldesloe auch über das Jahr 2010 hinaus sein.

**3.3 Darstellungssystematik**

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 und einer Ausschnittsvergrößerung für den inneren Stadtbereich im Maßstab 1:5.000 sowie dem gemäß § 5(5) BauGB dem Flächennutzungsplan beizufügenden Erläuterungsbericht.

Die Planzeichnung des FNP beruht auf der topographischen Karte des Landesvermessungsamtes aus dem Jahr 1995.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5(1) BauGB).

Der Inhalt des Plans ist gesetzlich mit einem offenen Darstellungskatalog geregelt, der in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde ausgeschöpft bzw. ergänzt werden kann.

**Wohnbauflächen****4 Wohnbauflächen****4.1 Ausgangslage im Jahre 1994<sup>1)</sup> / Kommunale Bauleitplanung**

Bei der Beurteilung von städtebaulichen Entwicklungspotentialen sind die möglichen Baulandreserven aus Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanänderungen untersucht worden.

Im folgenden wird aufgrund der besonderen Stadtstruktur und den innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten Bad Oldesloe in drei Kategorien für die Wohnbauflächen unterschieden:

**Baulandreserven**

aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. Bebauungspläne, die den Stand nach § 33 BauGB erreicht haben und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die durch Flächennutzungsplanänderungen vorbereitet sind;

**Innerstädtische Nachverdichtungspotentiale - Innenentwicklung**

aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. im Planverfahren befindlicher Bebauungspläne innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereichs;

**Spezielle Nachverdichtungspotentiale - "Bebauung in 2. Reihe"**

aufgrund in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne und als Baulückenschließungen nach § 34 BauGB

In den folgenden Tabellen sind alle Entwicklungspotentiale innerhalb der kommunalen Bauleitplanung sowie nach § 34 BauGB entsprechend den vorgenannten drei Kategorien zusammengestellt.

Gleichzeitig wurden zur Einschätzung von Entwicklungsphasen entsprechende denkbare Fertigstellungszeiträume mit der Anzahl möglicher Wohneinheiten aufgelistet.

Hierdurch wird eine stufenweise Einschätzung der insgesamt noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsmöglichkeiten erleichtert.

**1) Anmerkung:**

Die im Jahr 1994 vorhandenen Bauflächen und Baulandreserven stellten zum Beginn der Planungsarbeiten zur Neufassung des Flächennutzungsplanes die Ausgangsbasis zur Berechnung des Baulandbedarfs dar. Diese Ausgangsbasis ist in den folgenden Tabellen bis zum Abschluss der Planung zum Ende des Jahres 2004 beibehalten worden, um nicht ständig neue Grundlagenermittlungen bezüglich des Ist-Zustandes und des Bedarfs führen zu müssen. Obwohl einige Gebiete während des Planverfahrens ganz oder teilweise bebaut wurden, neue Planaufstellungen beschlossen oder Planentwürfe sich in der Planreife änderten, sind also lediglich die Daten bezüglich der Wohneinheiten und des Fertigstellungszeitraumes aktualisiert und einige Tabellen vervollständigt worden.

**Wohnbauflächen**

Tab. 1: Wohnbaulandreserven (in Gebieten nach § 30 bzw. 33 BauGB – Ausgangslage 1994/95))

Baugebiet	Wohnungen insgesamt in WE <sup>1)</sup>		möglicher Fertigstellungs- zeitraum
	potentiell	realistisch	
Hamburger Str. 86	6	4	2003
BP 39, 1. Änderung „Stoltenrieden“	175	135	1995 - 2006
BP 25 Sülzberg/T.-Necker-St	125	45	2001 - 2005
BP 91 Brunnenstr./Kurparka.	100	70	1998 - 2000
BP 44, 1. Änd., Louise-Zietz-Str.	50	40	1998 - 2003
BP 76 Klaus-Groth-Str.	70	30	2005 - 2010
BP 84 Lübecker Str.	45	45	1998 / 2005 - ?
BP 35 Masurenweg	30	10	2003
BP 23 h hinter Sparkasse	20	20	2005-2010
<b>Wohnbauland- reserven insgesamt</b>	621	399	1997 - 2010

1) nach Schätzung des Bauamtes der Stadt Bad Oldesloe vom 28.06.1994, aktualisiert im November 2004.

**Wohnbauflächen**

Tab. 2: Innerstädtische Nachverdichtungspotentiale nach § 34 BauGB und im Planverfahren befindlicher Bebauungspläne im Innenbereich ohne Planreife (Ausgangslage 1994/95)

Baugebiet	Wohnungen insgesamt in WE <sup>1)</sup>		möglicher Fertigstellungszeitraum
	potentiell	realistisch	
Ratzeburger Straße / Am Glindhorst	125	103	1998 - 2006
BP 23 n, 1. Änd. Hamburger Str. 10 -18	50	37	1998 - ?
BP 23 i, 1. Änderung Parkplatz Hagenstr.	60	30	2005 - ?
BP 23 h, 1. Änderung Hagenstr., Parkplatz Sparkasse.	20	20	2002 - 2004
BP 23 i, 1. Änd. „Hagenstr./Amtsgericht“	30	20	1998 / 99
BP 92 Salinenstr.	50	50	2005 - 2010
BP 93 Wendum	25	17	1999 - 2002
BP 56, Brunnenstr./ Bahnhofstr.	50	17	2005 - ?
BP 83, Pferdemarkt	80	78	2000 - 2003
Nord-Wolkenwehe	6	5	1998
<b>innerstädtische Wohnbau-landreserven gesamt</b>	<b>496</b>	<b>377</b>	<b>1998 – über 2010</b>

1) nach Schätzung des Bauamtes der Stadt Bad Oldesloe vom 28.06.1994, aktualisiert im November 2004



**Wohnbauflächen**

Tab. 3: Spez. Nachverdichtungspotentiale - „Bebauung in 2. Reihe“ (Ausgangslage 1994/95)

Baugebiet	Wohnungen insgesamt in WE		mögl. Fertigstellung
	potentiell	realistisch	
Lindenkamp/ Ecke Goldberg	6	6	1997
Ratzeburger Str. 51	4	4	1998
Wolkenweher Weg 4	6	6	1998
Ratzeburger Str. 30	4	4	1999
Hagenstraße 30,	4	4	1998
BP 87, „Birkenkamp“	25	15 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP 88, Stettiner Straße“	40	20 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP 89 „Finken-,Amsel- und Lerchenweg“	105	24 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP 90, „Masuren- weg/Glindhorst“	25	8 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP 7 „Theodor-Storm- Str.“	24	7 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP „Königstraße“	26	10	1996 - 2010
BP 45 „Birkenkamp“	40	8 <sup>1)</sup>	1996 - 2010
BP „Up den Pahl“	25	10	1996 - 2010
Außenbereichs- und Ergänzungssatzungen	30	30	1996 - 2010
Baulückenschließung pauschal <sup>2)</sup>	175	95	1996 - 2010
<b>innerstädtische Wohnbauland- reserven gesamt</b>	<b>539</b>	<b>251</b>	<b>1996 - 2010</b>

<sup>1)</sup> nach Auswertung der Bürgerbefragung vom 04.10.1994

<sup>2)</sup> innerstädtische Baulücken und Dachgeschoßausbau nach Schätzung des Bauamtes der Stadt Bad Oldesloe vom 28.06.1994, aktualisiert Januar 2002

Bei Auswertung der Zusammenstellungen wird erkennbar, welch großes und stadtstrukturell bedeutendes Entwicklungspotential für die Wohnbauflächen innerhalb des jetzigen Stadtkernbereiches vorhanden ist.

**4. Wohnraumbedarf****4.2 Entwicklungstendenzen und Annahmen**

Nach den verschiedenen Annahmen und Prognosen etwa aus dem Jahr 1994 stehen für eine zukünftige Stadtentwicklung Bad Oldesloe drei mögliche Bevölkerungsorientierungszahlen für das Jahr 2010 von 24.500, 26.000 und 27.700 Einwohner einander gegenüber, die von einer sehr verhaltenen Bevölkerungsentwicklung und einer weiteren kontinuierlich stetigen Bevölkerungsentwicklung bis zu einem starken Bevölkerungswachstum reichen (vgl. Tab. 4). Von der Landesplanungsbehörde ist im Jahre 2002 eine auf das Jahr 2015 zielende revidierte Prognose abgegeben worden, die kurzfristig nur von einem leichten Anstieg, mittelfristig sogar eher von einem Rückgang des Bevölkerungsstandes von 23.600 Einwohner zum Zeitpunkt der Prognose ausgeht.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Wohnneubaubedarfs aufgrund der vorgenannten Entwicklungstendenzen wird außerdem von folgenden Planungsannahmen und Rahmenbedingungen nach heutiger Einschätzung ausgegangen:

- **Haushaltsgröße** bis zum Jahr 2000 von 2,3 und ab dem Jahr 2000 bis 2010 von 2,15 aufgrund des Struktureffekts einer älter werdenden Bevölkerung und der Zunahme junger Einpersonenhaushalte. Die demographische Entwicklung zu kleineren Haushaltsgrößen führt zu wachsenden Wohnraumbedarfen, ohne dass die Bevölkerungszahl hierbei steigt oder gleich bleibt.
- Der aufgestaute **Nachholbedarf** wird wie auf Kreisebene mit 5 % des Gebäudebestandes und ca. 450 Wohnungen angenommen, der mittel- bis langfristig gleichmäßig abzubauen ist.
- Der gebäudebezogene **Ersatzbedarf**, der durch Umnutzung, Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen besteht, wird für die in Teilen verdichtete Siedlungsstruktur Bad Oldesloe mit 5 % des Gebäudebestandes und ca. 450 Wohnungen angenommen, wobei hiervon 50 % auf bereits vorhandenen innerstädtischen Flächen im Rahmen der Innenentwicklung nachgewiesen werden sollen.
- Das **Geburtendefizit** ist für den Betrachtungszeitraum bis 2010 aufgrund der zurückliegenden sehr unterschiedlichen Entwicklungen von der Landesplanungsbehörde mit einem Wert von 500 - 1000 angenommen worden. Tatsächlich ist aufgrund zahlreich zugezogener junger Familien seit 1993 ein positiver Trend zu verzeichnen.
- **Neubaubedarf**  
In Bad Oldesloe wird der Wunsch nach Wohnungseigentum auch weiterhin ein bedeutendes Marktsegment sein, auf das sich zunehmend bzw. gleich stark bleibend die Nachfrage aus der Metropolregion Hamburg und der Region Lübeck richtet.

**Wohnungsbau**

Tab. 4: Prognosen einer möglichen Bevölkerungsentwicklung und der hieraus resultierenden Entwicklung des Wohnungsbestandes in Bad Oldesloe 1994 – 2010

Prognosen Annahmen	Strukturdaten Landesplanungsbehörde Stand: April 1994	Mittlere Variante 8. Koordinierte Bevölkerungsschätzung (8. KBV), Stand: September 1994	Kramer-Gutachten, Stand: März 1997
Bevölkerung zum Jahresende 1993 (netto)	22.150 EW	22.150 EW	22.150 EW
15%-Anteil am Wanderungszuwachs des Kreises Stormarn	4.350 EW		
Bevölkerungszuwachsrate	-----	2.000 EW (für den Betrachtungszeitraum von 9% (netto) <sup>1)</sup> )	5.500 EW
Geburtendefizit <sup>2)</sup>	1.000 bis 500 EW	-----	
<b>Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2010 (netto)</b>	<b>25.500 bis 26.000 EW</b>	<b>24.150 EW</b>	<b>27.700 EW</b>
durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2000	2,3	2,3	2,3
private Haushalte (1994 - 2000)	502 bis 690 Whg.	357 Whg.	985 Whg.
Nachholbedarf <sup>3)</sup> 450/17 Jahre · 7 Jahre	185 Whg.	185 Whg.	185 Whg.
Ersatzbedarf <sup>4)</sup> 450/17 Jahre · 7 Jahre	185 Whg.	185 Whg.	185 Whg.
<b>Wohnungsneubaubedarf bis 2000</b>	<b>872 bis 1060 Whg.</b>	<b>727 Whg.</b>	<b>1.355 Whg.</b>
durchschnittliche Haushaltsgröße <sup>5)</sup> 2000 bis 2010	2,15	2,15	2,15
private Haushalte (2001 - 2010)	914 bis 1.052 Whg.	546 Whg.	1.505 Whg.
Nachholbedarf 450/17 Jahre · 10 Jahre	265 Whg.	265 Whg.	265 Whg.
Ersatzbedarf <sup>4)</sup> 450/17 Jahre · 10 Jahre	265 Whg.	265 Whg.	265 Whg.
<b>Wohnungsneubaubedarf 2001 - 2010</b>	<b>1.444 Whg. bis 1.582 Whg.</b>	<b>1.076 Whg.</b>	<b>2.035 Whg.</b>
<b>Gesamtwohnungsneubaubedarf 1994 - 2010</b>	872            1.060 + 1.444+        1.582 = 2.416 Whg bis 2.642 Whg.	727 Whg. + 1.076 Whg. = 1.803 Whg.	1.355 Whg. + 2.035 Whg. = 3.390 Whg.
Wohnungsneubau im Durchschnitt pro Jahr	ca. 142 bis 155 Whg.	ca. 106 Whg.	Ca. 200 Whg.
<b>Bruttobaulandbedarf <sup>6)</sup> (rd. 25 WE/ha)</b>	<b>ca. 87 ha bis 96 ha</b>	<b>ca. 62 ha</b>	<b>Ca. 135 ha</b>

<sup>1)</sup> Der Annahme liegt die Prognose der 8. KBV zugrunde, daß die Bevölkerung des Kreises Stormarn in dem Gesamtbetrachtungszeitraum um 9 % (netto) wächst und Bad Oldesloe um ebenfalls diesen Prozentsatz (netto) wachsen könnte.  
Anmerkungen 2) bis 6) nächste Seite

### Wohnungsbedarf

- 2) Der Prognose der Landesplanungsbehörde liegt die Annahme zugrunde, daß das Geburtendefizit zwischen den tatsächlichen Zahlen des Zeitraums 1970 - 1987 von 1.011 und des Zeitraums 1988 - 1993 von 153 für den prognostizierten Zeitraum entsprechend zwischen 1.000 und 500 liegen müßte.
- 3) Aufgestauter Nachholbedarf wird, wie für den Kreis Stormarn, mit ca. 5 % des Wohnungsbestandes von der Landesplanung und der 8. KBV prognostiziert und ist mittel- bis langfristig abzubauen.
- 4) „Abbröckelnde“ Teile des Wohnungsbestandes (u. a. Abriß, Zusammenlegung kleinerer zu größeren Wohnungen, Umnutzungen) sind ständig auszugleichen und zu 50 % auf bereits vorhandenen innerstädtischen Flächen nach Prognose der Landesplanungsbehörde realisierbar.
- 5) Aufgrund des Struktureffekts einer älter werdenden Bevölkerung wird sich nach Einschätzung der Landesplanungsbehörde die Haushaltsgröße noch weiter reduzieren.
- 6) Bruttobauaufwand unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens im Außenbereich ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Innenentwicklung ist hierbei zu wenig berücksichtigt

Mit Schreiben vom 27.08.2002 revidierte die Landesplanungsbehörde ihre Angaben aus dem Jahre 1994 dahingehend, dass auf der Basis der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes und der Landesplanung Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1999/2000 (Statistischer Bericht A I 8 Basis 1999) ein Wohnungsneubedarf für den Kreis Stormarn von 8.300 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum von 2001 bis 2015 prognostiziert wurde. Nach einer dreijährigen Trendbeobachtung könne aber von einem Neubedarf in der Größenordnung von 10.000 WE ausgegangen werden. Auf die Stadt Bad Oldesloe umgerechnet könne für den Zeitraum von 2001 bis 2015 von einem Wohnungsneubedarf von 1.000 WE oder durchschnittlich 67 WE / Jahr ausgegangen werden. Die Einwohnerzahl (2002 etwa 23.600) werde in den nächsten Jahren nur noch leicht ansteigen, mittelfristig seien sogar eher Einwohnerrückgänge zu erwarten. Dennoch wird dem Mittelzentrum Bad Oldesloe empfohlen, im Rahmen der Neuauflistung seines Flächennutzungsplanes größere Wohnbauflächen bereit zu stellen, um beispielsweise Bürgerinnen und Bürgern, die ins Umland abwandern wollen, ein attraktives und preisgünstiges Angebot an Flächen unterbreiten zu können oder auch, um auf Zuwanderungen zeitnah reagieren zu können.

### 4.3 Leitlinien

Zu Beginn des Planungszeitraumes war davon ausgegangen worden, dass Bad Oldesloe aufgrund seiner naturräumlichen einzigartigen Lage und Gliederung in Landschaftsbereiche im wesentlichen nur eine nach Westen ausgerichtete Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation offen stand. Die Westausrichtung ist jedoch zwischenzeitlich für den Wohnungsbau mit Besiedlung der Neubaugebiete Bickbüschen, Möhlenbecker Weg, Bertha-von-Suttner-Straße, Hanelanden und Weideblicken (West I – V) abgeschlossen. Am Ende des über 10-jährigen Planungszeitraumes steht der Kernstadt nur noch eine Entwicklung nach Süden und Osten offen.

Daher sollten Verdichtungsmaßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung und flächensparende, verdichtete Bauweisen auf neuen Bauflächen vorrangiges Planungsziel sein. Hierbei muss die Einfügung aller Neubauvorhaben in das Stadt- und Landschaftsbild unbedingt beachtet werden und eine fortschreitende Zersiedlung der Landschaft in den siedlungsnahen Stadträndern vermieden werden.

Um die von der Landesplanungsbehörde 1994 prognostizierte Einwohnerzahl von 25.500 bis 26.000 im Jahre 2010 zu erreichen, müssten daher Wohnbauflächen für eine Bevölkerungszunahme bereitgestellt werden, die einen durchschnittlichen Zuwachs von ca. 200 Einwohner pro Jahr ermöglichen. Dieser Neubedarf soll durch die Ausweisung von

**Wohnbauflächen**

ca. 66 ha neuer Wohnbauflächen (ab dem Ausgangsjahr 1994, während des Planungszeitraumes bis Ende 2004 wurden 33,4 ha erschlossen, vgl. Tab. 6) und durch Realisierung der zur Verfügung stehenden Baulandreserven, durch Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung abgedeckt werden. Insgesamt können mit den Flächendarstellungen nach heutiger Einschätzung (Nov. 2004) vom Ausgangsjahr 1994 etwa 1.946 Wohneinheiten und vom Planungsabschluss Ende 2004 etwa 535 WE bis zum angenommenen Planungshorizont 2010 und darüber hinaus noch einmal rund 419 WE bereitgestellt werden.

Die im Flächennutzungsplan im Außenbereich (Tabelle 6) für den Wohnungsbau bereit gestellten Flächen könnten allein den kalkulierten Einwohnerzuwachs abdecken. Es wird daher entscheidend darauf ankommen, in der verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen Baulandbedarf für die jeweiligen Wohnformen zu erkennen und verantwortungsbewusst neue Baugebiete zum richtigen Zeitpunkt zu erschließen.

Vom städtebaulich sinnvollen und politisch gewollten Planungsleitsatz des Strukturkonzeptes ausgehend, innerstädtische Flächen als Innenentwicklungs- bzw. als spezielle Nachverdichtungsmaßnahmen vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Nutzung zuzuführen, sind die Wohnbauflächenpotentiale durch entsprechende bauleitplanerische Aufbereitung zur Innenentwicklung sowie die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB zu nutzen.

Seit 1996 ist nach einem Jahr der stagnierenden und 2 Jahren einer negativen Bevölkerungsentwicklung insgesamt eine geringer werdende Zunahme zu verzeichnen, so dass die Prognosen von 1994 nach einer auf den Kreis Stormarn bezogenen neuen Einschätzung durch die Landesplanungsbehörde aus dem Jahr 2002 (siehe Schlussbemerkung zur Tabelle 4) einer Korrektur bedürfen. Seit 1997 hat sich der jährliche Wohnungsneubau auf einem niedrigen, aber konstanten Niveau von ca. 100 WE (vgl. Statistik der Bauaufsicht Bad Oldesloe) abgesenkt. Diese Wohnungsbauentwicklung resultiert nur in einem geringen Maße aus der Bevölkerungszunahme, sondern ist mehr als Nachhol- und Ersatzbedarf anzusehen und liegt daneben in der Zunahme kleinerer Haushalte begründet. Die planerisch wünschenswerten flächensparenden und verdichteten Bauweisen sind am Wohnungsbaumarkt nicht mehr nachgefragt, so dass die zahlenmäßig gesunkene Wohnbauentwicklung mit keinem geringeren Flächenverbrauch verbunden ist. Der auf den Ansatz der Prognose 1994 ermittelte Baulandbedarf ist daher auch nach der neuen Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung aus dem Jahre 2002 nicht verändert worden. Die zahlenmäßige Realisierung der Wohneinheiten wird sich über den betrachteten Planungszeitraum bis 2010 hinaus erstrecken (Tabelle 7)

Nach der Tabelle 7 werden ausgehend vom Jahre 2005 durchschnittlich 159 WE ( $535 + 419 / 6$ ) jährlich errichtet werden können. Wird der Zeitraum mit mehr oder weniger willkürlich angenommenen Jahren der Fertigstellung auf das Jahr 2010 begrenzt, so beträgt die durchschnittliche

## Wohnbauflächen

jährliche Errichtung nur 89 Wohnungseinheiten. Werden hieraus auch noch die Baugebiete mit den geplanten fragwürdigen Mehrfamilienhäusern (Gebietsnummern 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 16) ausgeklammert oder weiter in die Zukunft verschoben, so ergibt sich nur eine durchschnittliche neue Wohnungszahl von 58. Der von der Landesplanungsbehörde ermittelte durchschnittliche Wohnungsneubedarf liegt bei 67.

### 4.4

#### Planungen / Darstellung

Die durch **Innenentwicklung** und **Nachverdichtung** vorhandenen Flächenpotentiale sind bei der Darstellung in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

In diesen Flächen liegt ein erhebliches Potential, das über die quantitative Flächenbestimmung hinaus für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur und des Stadtbildes von Bedeutung sein wird.

Auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit, durch Maßnahmen des flächensparenden Bauens, der Nutzungsmischung, der Integration von Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen eine neue städtische Qualität zu schaffen, die einerseits ein weiteres Wachstum der Stadt ermöglicht und andererseits sparsam mit Grund und Boden („Bodenschutzklausel“) umgeht.

Insgesamt stehen der Stadt Bad Oldesloe im Rahmen einer Entwicklung innerstädtischer Flächen bzw. durch Umnutzung vorhandener Flächen ein Entwicklungspotential von ca. 1.027 Wohneinheiten mit dem Ausgangsjahr 1994/95 für einen möglichen Fertigstellungszeitraum bis zum Jahre 2010 und darüber hinaus planerisch zur Verfügung (vgl. Tab. 7). Ab dem Jahre 2005 sind es noch 405.

#### • Außenentwicklung

Da durch Innenentwicklung und Nachverdichtung allein der angenommene, aber kaum zu erwartende Bevölkerungszuwachs (vgl. landesplanerische Stellungnahme vom 27.08.2002, S.35, zu 4.2) auf ca. 26.000 Einwohner nicht erreicht werden kann, wird zusätzlich die Entwicklung von Außenbereichsflächen notwendig. Inwieweit dann wirklich alle neu ausgewiesenen Bauflächen benötigt werden, wird die tatsächliche Bau- landnachfrage zeigen.

Bei den im **Außenbereich** zu entwickelnden bzw. bereits entwickelten Flächen handelt es sich einerseits um während der F-Planaufstellung realisierter Baugebiete sowie um die **Vollendung** älterer, bisher nicht realisierter (bzw. neu aufgestellter) Bebauungspläne, andererseits um die **Neuausweisung** bisheriger Außenbereichsflächen.

Neben der Bestandsentwicklung im Innen- und Außenbereich sind **Neuausweisungen** von ca. 56 ha – ab 2005 24,4 ha - Wohnbauerweiterungsfläche (Tabelle 6) vorgesehen.

**Wohnungseinheiten**

Insgesamt besteht durch die **Außenentwicklung** ein Potential von ca. 1338 WE (Tabelle 7), die im Planungszeitraum von 1994 bis zum Jahr 2010 und darüber hinaus entwickelt werden können. Ab dem Jahre 2005 gerechnet sind es 546 mit offenem Zeitraum.

Als bedeutendste Siedlungserweiterungsfläche im noch ausstehenden Planungszeitraum ab 2005 stellt sich das Gebiet des „Steinfelder Redders“ am östlichen Stadtrand dar. Es handelt sich wegen der ökologischen Wertigkeit um das in den politischen und öffentlichen Auseinandersetzungen umstrittenste Baugebiet. Bereits im Jahre 1985 war ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Gebiet erstellt und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden. Veränderte Mehrheiten in der Stadtverordnetenversammlung führten zu einer förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes. Die begonnene Erschließung wurde gestoppt und umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Statt des „Steinfelder Redders“ wurden zwischenzeitlich die insgesamt wesentlich größeren Baugebiete West I bis V für fast 1000 Wohnungseinheiten erschlossen und bis auf ca. 130 (50) unbebaute Grundstücke zum Jahresende 2004 (2005) fast abgeschlossen.

Das sich abzeichnende Ende der Besiedlung der Baugebiete im Westen macht die Bereitstellung neuer Baugebiete erforderlich. Wenn auch nicht von einer Fortsetzung der rasanten Bauentwicklung der letzten Jahre wie in den westlichen Baugebieten ausgegangen werden kann, sondern nur von dem angenommenen Wohnungsneubedarf von 67 WE/Jahr (vgl. S. 35) und davon zurückhaltend geschätzt rund 50 bis 60 % für die Entwicklung im Außenbereich (der Rest im bereits besiedelten Innenbereich), so wird deutlich, dass unmittelbarer Handlungsbedarf zur Bereitstellung neuer Baugebiete besteht. Anderenfalls würden Bauwillige in das Umland verdrängt werden. Erst kurzfristig zur 9. öffentlichen Auslegung des F-Planentwurfes im November 2004 ist deshalb der „Steinfelder Redder“ wieder in das erweiterte Baulandangebot der vorbereitenden Bauleitplanung aufgenommen worden.

Die sonstigen im F-Plan dargestellten Stadterweiterungsflächen waren mit geschätzten 168 neuen Wohnungseinheiten (Tabelle 7, Baugebietsnummern 21, 22, 26, 27, 28 und 30 – also ohne den fast besiedelten Westen und den zuletzt aufgenommenen Steinfelder Redder) knapp bemessen. Diese Zahl erhöht sich durch den „Steinfelder Redder“ um gut 250. In der verbindlichen Bauleitplanung verbessert sich damit die Wahlmöglichkeit zwischen den angebotenen Stadterweiterungsgebieten. Selbst wenn der „Steinfelder Redder“ nicht vorrangig vor anderen potentiellen Stadterweiterungsgebieten zur Bebauung freigegeben werden würde, wäre seine Darstellung als geeignete und verfügbare Stadterweiterungsfläche in der langfristigen Zielplanung des nur vorbereitenden Flächennutzungsplanes von großer Bedeutung. Wenn von einem jährlichen Baulandbedarf von 67 WE, davon 60 % in neuen Stadterweiterungsgebieten ausgegangen wird, so erhöht sich durch den „Steinfelder Redder“ die Deckung des Baulandbedarfs ab dem Jahre 2007 (2006 wird noch durch den Westen abgedeckt) von 4,2 Jahre auf 10,5 Jahre.

**Wohnbauflächen**

Der angenommene Planungshorizont reicht zwar aufgrund des Planungsbeginns im Jahre 1995 nur bis zum Jahre 2010, es wäre allerdings sehr kurzfristig, im abschließenden Planungsjahr 2005 nur die nächsten 5 Jahre zu betrachten.

Nach einer zwischenzeitlich zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Alternativenprüfung (Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe durch das Büro Petersen, Pörksen und Partner – Stand: Juli 2005) wird die Eignung des Gebietes „Steinfelder Redder“ als Baugebiet bestätigt. In dem Standortvergleich ist der „Steinfelder Redder“ zusammen mit sechs anderen ausgewählten Gebieten (Wolkenwehe, Kampstraße, Pölitzer Weg, Am Tegel, Rethwischhof, Am Sandkamp) bewertet worden. In der getrennt nach landschaftspflegerischen und städtebaulichen Kriterien erfolgten Untersuchung sind wie zu erwarten in der landschaftsplanerischen Bewertung drei andere Untersuchungsgebiete als „besser geeignet“ beurteilt worden, in der städtebaulichen Bewertung wird das Gebiet „Steinfelder Redder“ zusammen mit zwei anderen Gebieten als am besten geeignet bezeichnet. Ernsthaft zu vergleichen ist der „Steinfelder Redder“ demnach nur noch mit den potentiellen Baugebieten Pölitzer Weg und Rethwischhof. Das Untersuchungsgebiet Wolkenwehe liegt außerhalb der Kernstadt, die nach landesplanerischen Grundsätzen vorrangig vor dörflichen Gebieten zu entwickeln ist. Eine bereits vor 15 Jahren begonnene Planung für das Gebiet „Kampstraße“ kann aufgrund nicht zu lösender Altlastenprobleme nicht zu Ende geführt werden. Das Gebiet „Sandkamp“ ist nicht in das Stadtgebiet integrierbar und müsste über ein Gewerbegebiet erschlossen werden. Das Gebiet „Am Tegel“ müsste über Flächen unbedingter Grundstückseigentümer erschlossen werden und würde bodenordnende Maßnahmen erforderlich machen. Es ist bekannt, dass der Eigentümer hierzu nicht bereit ist. Die beiden letztgenannten Gebiete sind deshalb auch in der zwar langfristig angelegten, aber auch absehbar bleiben müssenden Zielplanung des Flächennutzungsplanes nicht als Baufläche bzw. nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

In einer Sitzung des zuständigen städtischen Gremiums vom 08.06.2005 ist daher die Entscheidung über die Vorrangigkeit der Realisierung des nächsten Baugebietes zugunsten des „Steinfelder Redders“ getroffen worden. Die Flächen des „Steinfelder Redders“ stehen anders als alle anderen untersuchten Gebiete vollständig bzw. je nach Wahl der Begrenzung des Geltungsbereichs fast vollständig im Eigentum der Stadt. Die Flächen sind bereits vor mehr als 20 Jahren zum Zwecke der Bebauung erworben worden.

Der bauliche Eingriff in das künftige Baugebiet „Steinfelder Redder“ wie auch in allen anderen potentiellen Baugebieten ist nach den einschlägigen Vorschriften in Eingriffsnähe oder an anderen Orten ökologisch auszugleichen. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 2004 ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung für in Betracht kommende Bebauungsvarianten eine Umwelt- und Alternativenprüfung durchzuführen.



**Wohnbauflächen**

Ebenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Immissionen ausgehend von der Bundesstraße 75 und von der Eisenbahnlinie Bad Oldesloe-Bad Segeberg sowie von einem ca. 250 m östlich des künftigen Plangebietes liegenden Schweinemastbetrieb zu prüfen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen. Nach zwischenzeitlich vorliegenden Kenntnissen und Berechnungen können die Immissionen durch geeignete Planungen und Schutzmaßnahmen beherrscht werden.

Der Immissionskreis des landwirtschaftlichen Betriebes ist in der Planzeichnung dargestellt, er berührt das Plangebiet nicht. Nach einem Gutachten der Landwirtschaftskammer ist ein Mindestabstand von 220 m zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den geplanten Wohnbauflächen einzuhalten, der zur Offenhaltung möglicher Erweiterungen des Betriebes auf 250 m erhöht worden ist.

Von der Bahnlinie Bad Oldesloe – Bad Segeberg gehen nach überschlägigen Ermittlungen sowie nach einem vergleichbaren vorliegenden Gutachten zu dem nördlich des Baugebietes liegenden Ortsteil Poggensee keine erheblichen Lärmimmissionen aus. Dort ist unter der hier fälschlichen Annahme einer freien Schallausbreitung ein notwendiger Abstand von 28 m von der Gleismitte festgestellt worden, um die Orientierungspegel nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete einhalten zu können. Besondere Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der in einem Geländeeinschnitt liegenden Bahntrasse sowie der aus ökologischen Gründen ohnehin vorgesehenen Abstände aller Voraussicht (das alle ortsspezifischen Merkmale umfassende Schallgutachten wird noch erstellt) nicht erforderlich. Das Gutachten zum Ortsteil Poggensee berücksichtigt nicht die im Bundesverkehrswegeplan erfolgte Absichtserklärungen des zweispurigen Ausbaus der Strecke Bad Oldesloe – Bad Segeberg, da diese im Zusammenhang mit dem ungewissen Bau einer festen Ostseequerung Puttgarden - Skandinavien steht und somit keine verfestigte Planung darstellt.

An der Bundesstraße 75 wird in Abhängigkeit des noch zu erstellenden Bebauungskonzeptes aktiver Lärmschutz erforderlich werden. Auf eine Kennzeichnung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen wird aufgrund des noch nicht feststehenden Bebauungskonzeptes verzichtet. Dort wo Lärmschutz erforderlich wird, soll ein bepflanzter Erdwall Reflektionen auf das Bestandsgebiet südlich der Bundesstraße vermeiden.

Altlasten innerhalb des potentiellen Neubaugebietes sind nicht bekannt. Eine wilde Müllkippe wurde zu Beginn der 80iger-Jahre entsorgt. Westlich des Neubaugebietes im Bestandsgebiet an der Bundesstraße 75 muss ein Grundstück mit einer ehemaligen Tankstelle als altlastverdächtig bezeichnet werden. Dieses lösbares Problem wird erst im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan zu klären sein; vorausgesetzt der Plan wird das Verdachtsgrundstück in seinen Geltungsbereich einbeziehen. Das Grundstück ist in der Planzeichnung des F-Planes gekennzeichnet.

**Wohnbauflächen**

Die naturschutzrechtlichen Belange sind besonders zu berücksichtigen. Nach § 15b Landesnaturschutzgesetz geschützte Knicks sollen erhalten bleiben und nur soweit beseitigt werden, wie das für Erschließungsmaßnahmen unumgänglich ist. Andere gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 a LNatSchG können auf der Grundlage des Landschaftsplanes, aber noch vor Abschluss der noch erfolgenden ökologischen Bestandsaufnahme nicht erkannt werden. Es stellen sich keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Hindernisse dar.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind mit Hilfe eines Grünordnungsplanes die Flächen zu ermitteln, die wieder zu Baugebieten umgewandelt oder als öffentliches Grün in das Siedlungsgebiet integriert werden können. Die gegenwärtigen F-Plan-Darstellungen dürfen deshalb nicht parzellenscharf betrachtet werden und müssen dem künftigen Bebauungsplan den notwendigen Raum zur eigenständigen Entwicklung nach Vorlage der Ergebnisse aus der Umweltprüfung und den Fachplanungen lassen.

Die Plandarstellungen sind mit den Zielen der übergeordneten Planungen wie dem Regionalplan und dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I vereinbar. Der Landschaftsrahmenplan kennzeichnet das gesamte Areal als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Dieses gekennzeichnete Gebiet zieht sich nördlich von Bad Oldesloe von Reinfeld bis zur ostholsteinischen Seenplatte und schließt alle darin gelegenen Ortschaften ein. Nach Ziffer 5.1.3 der textlichen Beschreibung des Landschaftsrahmenplanes sind diese Gebiete besonders für die menschliche Erholung geeignet.

Deshalb sollte für das Gebiet des Steinfelder Redders in der verbindlichen Bauleitplanung die Erholungsfunktion, z.B. durch die Anlage von Wanderwegen, besonders beachtet werden.

- 1) Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn hat mit Schreiben vom 29.03.2006 eine Ausnahme vom Verbot der Beseitigung und Beeinträchtigung geschützter Biotope nach § 15a LNatSchG für die sich aus der konkreten Bauleitplanung ergebenden Bereiche unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:  
„Die hohe Dichte von Landschaftselementen und geschützten Flächen (§ 15a und § 15b LNatSchG) bedingt, dass das Gebiet insgesamt über eine hohe ökologische Wertigkeit verfügt. Diese hohe Wertigkeit wird im Bereich des Steinfelder Redders gerade durch das Gesamtgefüge und die intakte Vernetzung der vorhandenen vielfältigen Biotopstrukturen nachhaltig unterstrichen. Durch die Bebauung wird nicht nur ein Teil der geschützten Bereiche zerstört werden, auch die restlichen Elemente werden in ihren ökologischen Funktionen stark beeinträchtigt. Um den Naturhaushalt auch nur einigermaßen auszugleichen ist es erforderlich, die § 15a- und 15b-Flächen, die nicht beseitigt werden (Erhaltung mit den üblichen Beeinträchtigungen) im Verhältnis 1 zu 1 auszugleichen. Im Falle der Zerstörung ist der doppelte Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich ist zeitnah zu erbringen. Das Einvernehmen zur Umwandlung von Waldflächen wird ebenfalls erteilt.“

**4. Wohnbauflächen**

- Das Landesamt für Natur und Umwelt hat mit Schreiben vom 30.03.2006 an den Landrat des Kreises Stormarn einer Ausnahme genehmigung zur Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope für das Plangebiet zugestimmt.
- 1) Auch das Forstamt Trittau als Untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 28.02.2006 einer dauernden Waldumwandlung der vorhandenen Waldflächen (Jungwald bis mittelalten Wald) in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist, dass eine genaue Vermessung des kopierten Geländes erfolgt und eine Ersatzaufforstung auf einer bisher noch nicht mit Wald bestockten Fläche zu erbringen ist. Das Verhältnis des Ausgleiches liegt zwischen 1:1,5 und 1:2, je nach Alter und Zustand des umzuwandelnden Bestandes.

In einem scheinbaren Widerspruch zu dem unter 4.3 formulierten Ziel der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft an den Siedlungsrändern erfolgen Flächenausweisungen für den Wohnungsbau westlich des Gewerbegebietes West, nördlich der westlichen Neubaugebiete am Wolkenweher Weg und am Ziegeleiweg im Ortsteil Rethwischhof. Tatsächlich geht es jedoch darum, die bauliche Entwicklung in diesen nicht mehr klar dem Außen- oder Innenbereich zuzuordnenden Gebieten in eine geordnete Bahn zu lenken.

Die bisher dem Außenbereich zugeordnete Splittersiedlung westlich des Gewerbegebietes West drohte im Zusammenwirken mit dem in den sechziger Jahren geplanten Gewerbegebiet unkontrolliert in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB hineinzuwachsen. Aufgrund der abgesetzten Lage von der Kernstadt und der umständlichen Erschließung wäre an dieser Stelle ein städtebaulich zu missbilligender Ortsteil entstanden. Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen die unmittelbar benachbarten Gewerbebetriebe hätten zugenommen. Vorbereitend für eine verbindliche Bauleitplanung ist im Flächennutzungsplan lediglich die Baufläche nach ihrer allgemeinen Art darzustellen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden nachfolgend für die Splittersiedlung präzise Festsetzungen über die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung und im Gewerbegebiet Festsetzungen über Emissionsbeschränkungen nach einem bereits vorliegenden Schallgutachten zu treffen sein. Dazu wird gehören, dass der Bebauungsplan im Wohngebiet zur Vermeidung einer baulichen Weiterentwicklung den Gebäudebestand mit nicht zu überschreitenden Baugrenzen umschließen wird und das Gewerbegebiet einen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61/46 bzw. 62/47 d(B)A Tag/Nacht zugeordnet bekommen wird. Im Wohngebiet werden somit die nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionspegel von 55/40 d(B)A Tag/Nacht nicht überschritten werden. Eine aus immissionsrechtlicher Sicht naheliegende Ausweisung als gemischte Baufläche kommt nicht in Betracht, da die in einem

1) Eingefügt aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministeriums vom 17.05.2006

**Wohnbaufläche**

Mischgebiet zulässige Ansiedlung von z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetrieben dem Zentralitätsprinzip widersprechen und auch eine innere Unruhe in das Wohngebiet tragen würde. Die Ausweisung als Wohnbaufläche folgt dagegen dem vorhandenen Baugebietscharakter.

Die nördlich des Wolkenweher Weges gelegene Splittersiedlung um die alte Mühle herum droht nach der Besiedlung der westlichen Neubaugebiete Ausgangspunkt weiterer nicht zu kontrollierenden Bebauungen zu werden und damit die landschaftliche Trennung zwischen der Stadt und dem Dorf zu verwischen und wichtige Grünzüge zu stören oder zu zerschneiden. Die Darstellung als Wohnbaufläche soll die Voraussetzung zum Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB oder auch eines Bebauungsplanes bilden und damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten.

Am Ziegeleiweg im Ortsteil Rethwischhof wird eine ehemalige, von der Ortslage abgesetzte Ziegelei, die in den letzten Jahrzehnten zu einem Gewerbestandort ausgewachsen ist, nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der zuletzt hier ansässige Spielzeug-Großhändler hat einen neuen Standort im Gewerbegebiet Süd-Ost gefunden. Die Bestandschutz genießende gewerbliche Nutzung am Ziegeleiweg mit einer störenden Verkehrserschließung durch ein bestehendes Wohngebiet soll zurück gedrängt werden. Auch in landschaftspflegerischer Hinsicht macht die Wohnflächenausweisung an dieser Stelle Sinn, denn die Neubebauung würde den Abriss von weithin sichtbaren, das Landschaftsbild störenden Gewerbehallen erfordern, eine bereits gestörte und versiegelte Natur in Anspruch nehmen und den ersatzweise erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft an einer anderen Stelle verhindern. Eine bauliche Verbindung mit der bestehenden Siedlung ist nicht möglich, da hier bereits vor Jahren nach den damaligen gesetzlichen Vorschriften Ausgleichsflächen für eine geplante Gewerbegebietserweiterung an der Industriestraße in unmittelbarer Nähe des geplanten baulichen Eingriffs geschaffen wurden.

**Wohnbauflächen**

Tab. 5: Baugebiete im bisherigen (vor 1994/95) Außenbereich, §§ 30 und 33 BauGB

	Baugebiet	Wohn- einheiten	Größe in ha	möglicher Er- schließungszeit- raum
1	BP 74, südl. Kampstr. u. westl. Pölitzer Weg <sup>1)</sup>	60	4,0	1998
		20	1,0	nach 2010
2	BP 82, Möhlenbecker Weg („West II“)	560	20,0	1995-2000
	Summe	640	25,0	

Tab. 6: Neue (nach 1994 /1995) Baugebiete im Außenbereich, Wohnbaulandreserven bis 2010 und darüber

	Baugebiet	Wohneinheiten		Größe in ha	mögl. Er- schließungs- zeitraum
		potentiell	realistisch		
3	West III-IV B-Pläne 94,95	525	169	21,0	1999-2010
4	West V B-Plan 98	150	159	10,6	2005
5	Pölitzer Weg, östlich <sup>1)</sup>	30	24	1,2	2010
6	Wolkenwehe Süd-West <sup>1)</sup>	15	15	1,5	2010
7	Rethwischhof B-Plan 97 <sup>1)</sup>	75	55	3,0	2010
8	Ziegeleiweg <sup>1)</sup>	40	20	3,0	2010
9	Steinfelder Red- der B-Plan 71 <sup>1)</sup>	400	250	16,0 brutto 26	2007 - 2010
10	Am Stadion BP 102 <sup>1)</sup>	10	6	0,4	2005 - 2007
	Summe	1245	698	56,0	

<sup>1)</sup> Baulandreserven im bisherigen Außenbereich nach Abschluss der Planaufstellung im Jahre 2004 gesamt etwa 24,4 ha (Baugebiete 1-teilweise-, 6–10)

<b>Außenbereich insge- samt Tabellen 5 u.6</b>		<b>1.338</b>	<b>81</b>	<b>bis 2010 und darüber</b>
--	--	--------------	-----------	---------------------------------

• **Zusammenfassung**

Insgesamt können mit den Flächendarstellungen ausgehend von den Jahren 1994/95 im Innen- und Außenbereich ca. 2080 Wohneinheiten (Tabelle 7) bereit gestellt werden.

Die folgende Tabelle 7 zeigt die Möglichkeit der Neuschaffung von Wohnungen. Außerdem wird hier die mögliche Verteilung der Wohnbautätigkeit auf die einzelnen Jahre bis 2010 gezeigt.

Tab. 7: Stadt Bad Oldesloe – Wohnbauland, Innen- und Außenentwicklung (Ausgangslage 1994/95)

Ge- biets- Nr.	Baugebiete	WE insgesamt Real. Einschätz.	Zeitraum der F-Planaufstellung											1994 bis 2004	Prognosezeitraum siehe näch- ste Seite				
			1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004						
Tabelle 1	I. Wohnbaulandreserven, §§ 30,33																		
	1	BP 7N, Hamburger Str.86	4								4						4		
	2	BP 39, 1. Änd. Stoltennieden	135														120		
	3	BP 25, Stützberg, Tyl-Necker-Str..	45							20	15						35		
	4	BP 91 Brunnenstr., Kurparkallee	70						49	8	13						70		
	5	BP 44 - Neuf., Louise-Zietz-Str.	40						5								5		
	6	BP 76; Klaus-Groth-Str.	30														5		
	7	BP 84 Lübecker Str.	45						5								5		
	8	BP 35 Masurenweg	10														10		
9	BP 23 h Hagenstr., hinter Sparkasse	20														10			
Tabelle 2	II. Nachverdichtung § 34 BauGB und BP ohne Planreife																		
	10	Ratzeburger Straße, Am Glindhorst	103						16	40	15						71		
	11	BP 23n, Hamburger Str. 10 - 18	37						12								12		
	12	BP 23i, Parkplatz Hagenstr.u.Telekom	30																
	13	BP 23h Hagenstr Parkpl.Sparkasse.	20																
	14	BP 56 „Brunnenstr./Bahnhofstraße“	17																
	15	BP 23i. Hagenstr./hinter Amtsgericht.	20						18	2							20		
	16	BP 92 „Salinenstraße“	50																
	17	BP 93 „Wendum“	17							5	8	4					17		
	18	BP 83 Konr.-Adenauer-Ring/Pferdemarkt	78														78		
19	Nord-Wolkenwehe	5						1	4							5			
Tabelle 3	III. Spezielle Nachverdichtungs-Potentiale																		
	Einzelhäuser		215						15	15	15	14	14	14	14	14	131		
Mehrfamilien- u. Reihenhäuser		36						6	14	4	6	6	6	6	6	36			
Innenbereich insgesamt			1027						35	50	52	153	79	57	44	29	58	62	619
Tabelle 4	IV. Baugebiete im Außenbereich vor 1994																		
	BP 82, „West II“		560						309	126	92	13	10	10	10	10	10	10	560
	BP 74 südl. Kampstr/Sophie-Scholl-St		80						5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	20
Tabelle 5	V. Baugebiete im Außenbereich nach 1994																		
	22	Wolkenwehe Süd-West	15																2
	23	BP 94 „West III“	50																50
	24	BP 95 „West IV“	119																100
	25	BP 98 „West V“	159																50
	26	Pöhlitzer Weg östlich	24																2
	27	BP 97 Rethwischhof	55																10
	28	BP 97 Ziegeleiweg	20																3
	29	BP 71 Steinfelder Redder	250																10
	30	BP 102 Am Stadion	6																10
vorheriger Außenbereich insgesamt			1338						309	126	97	18	25	45	20	30	37	85	792
Summe Außen- und Innenentwicklung			2365						344	176	149	171	104	102	64	59	105	137	1411

Fortsetzung Tabelle 7 von der Vorseite

Tab. 7: Stadt Bad Oldesloe – Wohnbauland, Innen- und Außenentwicklung

Ge- biets -Nr.	Baugebiete	WE insgesamt Real. Einschät- zung.	Prognosezeitraum						2005 bis 2010	nach 2010
			2005	2006	2007	2008	2009	2010		
Tabelle 1	<b>I. Wohnbaulandreserven, §§ 30,33</b>									
	1 BP 7N, Hamburger Str.86	4			abgeschlossen					
	2 BP 39, 1. Änd. Stoltenrieden	135	9	6				15		
	3 BP 25, Sülzberg, Tyll-Necker-Str..	45		10				10		
	4 BP 91 Brunnenstr., Kurparkallee	70								
	5 BP 44 - Neuf., Louise-Zietz-Str.	40			10	10	15		35	
	6 BP 76; Klaus-Groth-Str.	30				10	10	10	30	
	7 BP 84 Lübecker Str.	45	5		15				20	20
	8 BP 35 Masurenweg	10			abgeschlossen					
9 BP 23h Hagenstr., hinter Sparkasse	20						20	20		
Tabelle 2	<b>II. Nachverdichtung § 34 BauGB und BP ohne Planreife</b>									
	10 Ratzeburger Straße, Am Glindhorst	103		32					32	
	11 BP 23n, Hamburger Str. 10 - 18	37								25
	12 BP 23i, Parkplatz Hagenstr.u.Telekom	30								30
	13 BP 23h Hagenstr., Parkpl.Sparkasse.	20				5	15		20	
	14 BP 56 Brunnenstr./Bahnhofstraße	17					8	9	17	
	15 BP 23i. Hagenstr./hinter Amtsgericht.	20			abgeschlossen					
	16 BP 92 Salinenstraße	50			20	20	10		50	
	17 BP 93, Wendum	17			abgeschlossen					
	18 BP 83 Konr.-Adenauer-Ring/Pferdemarkt	78			abgeschlossen					
19 Wolkenwehe Nord	5			abgeschlossen						
Tab 3	<b>III. Spezielle Nachverdichtungs-Potentiale</b>									
	Einzelhäuser	215	10	10	10	10	10	10	60	24
	Mehrfamilien- u. Reihenhäuser	36								
	<b>Innenbereich insgesamt</b>	<b>1027</b>	<b>24</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>309</b>	<b>99</b>
Tab 5	<b>IV. Baugebiete im Außenbereich vor 1994</b>									
	20 BP 82, „West II“	560			abgeschlossen					
	21 BP 74 südl. Kampstr/Sophie-Scholl-Str	80							60	
Tabelle 6	<b>V. Baugebiete im Außenbereich nach 1994</b>									
	22 Wolkenwehe Süd-West	15	2						2	11
	23 BP 94 „West III“	50								
	24 BP 95 „West IV“	119	19						19	
	25 BP 98 „West V“	157	69	30	20				109	
	26 Pölitzer Weg östlich	24								24
	27 BP 97 Rethwischhof	55								45
	28 BP 97 Ziegeleiweg	20								20
	29 BP 71 Steinfelder Redder	250		10	20	20	20		90	160
	30 BP 102 Am Stadion	6		6				20	6	
	<b>vorheriger Außenbereich insgesamt</b>	<b>1338</b>	<b>90</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>226</b>	<b>320</b>
	<b>Summe Außen- und Innenentwicklung</b>	<b>2365</b>	<b>114</b>	<b>98</b>	<b>95</b>	<b>75</b>	<b>88</b>	<b>49</b>	<b>535</b>	<b>419</b>

Stand: Nov. 2004

## **5 Gemischte Bauflächen**

### **5.1 Ausgangslage**

Der Zentrumsbereich Bad Oldesloes bildet eine aus Stadtarm und Mühlenarm der Trave umflossene Insellage.

Hier befindet sich das Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und Dienstleistungseinrichtungen.

Auch entlang der Hauptstraße befinden sich vereinzelte gemischt genutzte Bereiche. Vor allem entlang der Hamburger Straße zieht sich auf beiden Seiten eine Bebauung mit Wohn- und Versorgungsfunktion.

Die Dorflagen der Ortsteile stellen vorrangig gemischt genutzte Bereiche dar.

### **5.2 Leitlinien**

- ⇒ Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch den weiteren Ausbau des Stadtkernes und des Bahnhofsumfeldes
- ⇒ das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung soll vor allem im Zentrum und in den angrenzenden Bereichen die Vielfalt und Belebung dieser Bereiche sicherstellen
- ⇒ die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen soll im Stadtbereich gesichert und gestützt werden
- ⇒ die dörfliche Struktur mit der typischen Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie Versorgungsmöglichkeiten soll erhalten werden.

### **5.3 Planungen / Darstellungen**

Im Flächennutzungsplan sind insgesamt ca. 93 ha gemischte Bauflächen dargestellt.

Die folgende Tabelle 8 stellt die vorgesehenen Mischbauflächen dar.

---



Tab. 8: Mischgebiete für Wohnen und Gewerbe

Baugebiet	
BP 25 Käthe-Kollwitz-Str., Tyll-Necker-Str/Bergstr/Mommsenstr	Bahnhofs-Vorplatz
West III-V, Helene-Stöcker-Str. (Grabauer Straße)	Bereiche an der Haupteinfahrungs- straße
BP 76, Berliner Ring/ Klaus-Groth-Str.	die noch unbebauten östl. und westl. Blockränder
BP 23 i., 1. Änd. Hagenstraße	die Lückenschließungen in der Innen- stadt lassen neben Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen zu
BP 39	Turmstraße Nr. 8-12, 35, Nr. 43-47
Turmstr. Nr. 2/ Johannes-Ströh-Str.	
BP 74, Kampstraße	Südlich der Tennishalle
BP 56,	Baulücken im Block Bahnhofstr. / Brunnenstr. / Reimer-Hansen-Str.
BP 82	Hamburger Str. Nr. 140
BP 10	Paperbarg Nr. 1-

Der mögliche Anteil an Wohneinheiten aufgrund der Flächenausweisung von neuen gemischten Bauflächen wird bei dem rechnerischen Nachweis für den Wohnungsneubaubedarf nicht in Anschlag gebracht, da aus heutiger Sicht der später tatsächlich umgesetzte Teil an Wohnungen nicht abgeschätzt werden kann, auch dann nicht, wenn von der Gebietsnutzung nach der BauNVO ein ausgewogenes Miteinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe in Mischgebieten herzustellen ist.

Der in Tabelle 8 angegebene Anteil sollte als „stille“ Reserve verstanden werden, die der künftigen Stadtentwicklung Bad Oldesloes zusätzlich zur Verfügung stehen.

**7. Gewerbebauflächen**

**6 Gewerbebauflächen 6.1 Ausgangslage / Kommunale Bauleitplanung**

Bestehende Gewerbeansiedlungen finden sich in Bad Oldesloe vor allem im südlichen Stadtgebiet und zwar im Südwesten entlang der Hamburger Straße und im Südosten beiderseits der B 208.

Bei der Beurteilung von städtebaulichen Entwicklungspotentialen sind die möglichen Baulandreserven aus Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanänderungen untersucht worden.

In den nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellungen wird aufgrund der besonderen Stadtstruktur und den innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten Bad Oldesloe in einer Gesamtübersicht für die Gewerbegebietsflächen unterschieden nach

- **Baulandreserven  
Nachverdichtungspotentiale - Innenentwicklung**

Die Flächenreserven und Nachverdichtungspotentiale für gewerbliche Nutzungen sind mit insgesamt 22 ha Bruttobauland nicht unerheblich und stellen insgesamt Reserven dar, die möglichst vor einer Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen genutzt werden sollten.

Tab 9: Innenentwicklung: Gewerbebaulandreserven (Ausgangsbasis 1994-97)

Baugebiet	Größe in ha (brutto)	
	1994	2002
BP 10, „Industriestr., Glaxo-Smith-Kline“ westl.	3,0	3,0
BP 37, Hamburger Str. „Hako“ westl.	5,0	5,0
BP 37, zwischen Hamburger Straße und Rögen	5,0	3,0
BP 44, Louise-Zietz-Str.“	2,0	0,4
Kampstr. Nr. 27 und 33,	1,15	1,15
BP 39, Turmstr. Nr. 38	0,15	0,15
BP Nr. 10, Industriestr. Nr. 17	0,4	0,4
BP 80, Lily-Braun-Straße, Elly-Heuss-Knapp Str.,	5,0 <sup>1</sup>	2,0
BP 37, Rögen Nr. 28 – 30 (untergenutzt)	0,7	0,7
	<b>22,4</b>	

1) Stand gem. WAS 2/97

## **Gewerbebauflächen**

### **6.2 Leitlinien**

- ⇒ Von der Stadtstruktur ausgehend und den Erfordernissen einer vorrangigen Innenentwicklung sollen störende Betriebe in Gemengelagen durch Umsiedlung die Möglichkeiten der Betriebsstandortsicherung erhalten.
- ⇒ Entwicklung der bahnhofsnahe Bereiche zum Ausgangspunkt neuer Nutzungsstrukturen bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Dienstleistung im räumlichen Bezug und Ausrichtung auf die Altstadt und den Kurpark. Mit dem zwischenzeitlich errichteten Fußgängertunnel zwischen dem Bahnhofsbereich und der „Johannes-Ströh-Straße“ ist eine in den Vorentwürfen noch als Option bezeichnete Anbindung der „Oststadt“ und Überwindung der trennenden Gleisanlagen bereits gelungen.

### **6.3 Planungen / Darstellungen**

Durch die Neuausweisung von hochwertigen gewerblichen Flächen im Bereich zwischen Autobahnanschlussstelle und B 208 in Höhe Rethwischhof soll das Wirtschaftswachstum der letzten Jahre langfristig gesichert und weiterhin gefördert werden. Hierfür sind u.a. auch Flächen für die Umsiedlung wohngebiets-unverträglicher bzw. nutzungs- und siedlungsstrukturell störender Betriebe und Erweiterung Bad Oldesloer Betriebe bereitzuhalten.

Als Alternative zu der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes Südost an der B 208 erfolgt im Westen an der Grabauer Straße, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes in Nähe zur A 21, ebenfalls eine Neuausweisung von Gewerbeflächen. Diese Flächen sollen nur dann verbindlich überplant werden, wenn eine Überplanung und Erschließung der Flächen im Südosten aus eigentumsrechtlichen Gründen scheitern sollten. Den Flächen im Südosten wird aus Gründen der Nähe zur A 1 der Vorzug eingeräumt, weil diese Autobahn gegenüber der A 21 die bedeutenderen Verkehrsbeziehungen besitzt. Da die Flächenausweisungen im Westen an der Grabauer Straße nur als Alternative gesehen werden, sind sie statistisch nicht in den folgenden Tabellen berücksichtigt worden.

**Gewerbebauflächen**

Tab. 10: Außenentwicklung: Neue GE-Flächen

Baugebiet	Größe in ha (brutto)	Größe in ha (netto)
BP 86, Süd-Ost	44,0	ca. 30,0
BP 10-1.Änd., Industrie-str. / Ratzeburger Str.	2,0	1,5
BP 79, Sandkamp ( <i>Ausweisung als S0-Gebiet</i> )	11,3	6,7
BP 99, Östl. Lily-Braun-Straße	1,0	1,0
	<b>58,3</b>	<b>39,2</b>

Im Flächennutzungsplan wird ein Grundstück im Bereich des ehemaligen Lokschuppens der Deutschen Bahn neu als Gewerbefläche dargestellt. In der statistischen Betrachtung bleibt dieses Gebiet unberücksichtigt, weil das Grundstück bereits seit Jahrzehnten gewerblich und zuvor zu Bahnzwecken genutzt wurde.

Gewerbebauland insg.  
 Innenentwicklung 22,4 (Tabelle 9)  
 + Außenentwicklung 58,3 (Tabelle 10)  
**80,7 ha**

Dargestellt werden die Gewerbeflächen als Teil eines noch stärker zu konkretisierenden gesamtstädtischen Gewerbeentwicklungskonzeptes in Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) als Erschließungsentwickler.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ermöglichen insgesamt ca. 22 ha Bauland in der Innen- und 58 ha zusätzlich in der Außenentwicklung (ges. rund 80 ha.). Noch einmal rund 30 ha stehen als Reserve zur Verfügung (vgl. 2. Absatz zu 6.3).

## 7 Sonderbauflächen

### 7 Sonderbauflächen

#### 7.1 Ausgangslage und Leitlinien

Neben einem erweiterten Sondergebiet für einen Verkehrsübungsplatz an der Sehmsdorfer Straße werden bedeutende Sonderbauflächen (Sondergebiete) für den großflächigen Einzelhandel sowie für Freizeit und Sport ausgewiesen.

Die Stadt Bad Oldesloe hat zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und großflächiger Gastronomie ein Entwicklungskonzept durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH Dr. Lademann & Partner (August 2000) erstellen lassen. Das Gutachten geht von der These aus, dass der Standort der Stadt und ihre Funktion als Mittelzentrum insgesamt gesichert werden muss-

Durch das Prinzip einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sollte ein eindeutiges Stadtprofil herausgearbeitet und durch ausstrahlungsstarke Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen eine sinnvolle Nutzungsergänzung der Warenangebote in zentralen und dezentralen Standorten erreicht werden. Nach einer von dem Gutachter empfohlenen bipolaren Einzelhandelsentwicklung sollte dabei die Innenstadt mit höherwertigen Warenangeboten in kleineren Betriebseinheiten den einen und das Gewerbe/Sondergebiet Südost mit großflächigen Fachmärkten den anderen Pol darstellen.

Die Stadt hat jedoch in der Zwischenzeit erkennen müssen, dass die aus dem Gutachten entwickelten Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels planungsrechtlich sich nur schwer umsetzen lassen. Investoren meiden heute aus den verschiedensten Gründen die Innenstadt. Verwehrt man Ihnen eine Ansiedlung in anderen Gebieten, so droht nicht nur ein Stillstand, sondern auch ein Rückschritt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt und ihres Umlandes. Der Kaufkraftabfluss in die Nachbarstädte würde die Entwicklung des Mittelzentrums Bad Oldesloe insgesamt behindern. Vor die Wahl gestellt, Kaufkraft nicht nur aus der Innenstadt zu verlieren, sondern aus der gesamten Stadt, wurden die Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelockert. Es soll in jedem Planbereich eines Bebauungsplanes neu entschieden werden, ob und in welchem Umfang Kriterien des Innenstadtschutzes berücksichtigt werden können.

Das bestehende Sondergebiet an der Lily-Braun-Straße mit 3,35 ha soll wegen den hier bereits existierenden mittel- und großflächigen Einzelhandelsgeschäften um etwa 3 ha erweitert werden, das heißt, bisherige Gewerbeflächen werden in Sonderbauflächen geändert und innerhalb der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-Ost Richtung Autobahn A 1 wird eine ca. 2,5 ha. große Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (in der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Baumarkt mit Gartencenter vorgesehen) ausgewiesen.

**Sonderbauflächen**

Des weiteren besteht bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an der Louise-Zietz-Straße / Ratzeburger Straße, das sowohl die Funktion eines Nahversorgungszentrums als auch die Funktion der überörtlichen Versorgung im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung der Stadt als Mittelzentrum erfüllt. Hierunter fällt durch die geplante bauliche Erweiterung auch ein bestehender Verbrauchermarkt an der Hamburger Straße. Bebaut wurde zwischenzeitlich eine 0,7 ha große Sonderbaufläche als Nahversorgungszentrum an der Grabauer Straße.

Innerhalb einer 7 ha großen, bisher zur Ansiedlung schienengebundener Gewerbebetriebe vorbehaltenen Gewerbefläche soll am Sandkamp im Gewerbegebiet West auf einer Fläche von rund 4 ha auf Betreiben einer Investorengruppe ein „Freizeit und Familienbad“ mit mehreren Frei- und überdachten Bädern entstehen. Es wird in dem Bereich „Sport und Freizeit“ ein umfassendes Angebot mit der Materie Wasser für alle Altersgruppen bieten. Gesichert durch eine kommunale Kostenbeteiligung und vertraglichen Vereinbarungen sollen die Bäder auch Schulen und Vereinen zur Verfügung stehen. Das derzeit am Konrad-Adenauer-Ring durch die Stadtwerke Bad Oldesloe jährlich mit großen Unterhaltungs- und Reparaturkosten betriebene Hallenbad soll dann nach rund dreißigjährigem Betrieb eingestellt werden.

Die Stadt sieht in dem Angebot zur Errichtung des Freizeitbades nicht nur eine wesentliche Attraktivitätssteigerung für das Mittelzentrum auf dem bisher vernachlässigten Sektor für Spaß, Sport und Freizeitgestaltung, sondern auch eine nicht unbedeutende Chance zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Das bereits zur Ansiedlung gleisabhängiger Gewerbebetriebe voll erschlossene Gebiet wird erschließungstechnisch wieder zurückgebaut und auf eine Darstellung von Verkehrs- und Bahnanlagen verzichtet.

Die Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel sowie für Freizeit, Sport und Erholung (nicht der Verkehrsübungsplatz) treten zu den Baulandreserven der Gewerbeflächen als arbeitsplatzschaffender und flächenrelevanter Faktor hinzu und sind statistisch den Flächenberechnungen der Gewerbegebiete (Ziffer 13) zugeordnet.

## **7.2 Planungen / Darstellungen**

Im Flächennutzungsplanentwurf sind als Sonderbauflächen ca. 7 ha für den großflächigen Einzelhandel, 7 ha für Freizeit und Sport sowie 3,9 ha als Verkehrsübungsplatz einschließlich seiner im Jahre 2003 geplanten Erweiterung dargestellt.

**8 Flächen für den Gemeinbedarf****8 Flächen für den Gemeinbedarf****8.1 Ausgangslage / Prognosen und Leitlinien**

Für Bad Oldesloe existieren:

- 7 allgemeinbildende und 1 Berufsschule mit Jugendaufbauwerk
- 1 Volkshochschule
- 6 Altenpflegeheime mit insgesamt ca. 450 Plätzen sowie Altentagesstätten in Gemeindezentren und anderen Einrichtungen
- 1 Krankenhaus (ehem. Kreiskrankenhaus/Asklepios-Klinik - Akademisches Lehrkrankenhaus der Uni Lübeck).
- Kirchen der evangelischen, katholischen u. evangelisch - freikirchlichen Gemeinden sowie der landeskirchlichen Gemeinschaft
- 1 Jugendherberge
- 6 Freizeitstätten (Jugendfreizeitstätte, Ini-Haus, Jugendzentrum Masurenweg, Jugendtreff West, Treffpunkt Drachenturm, Sputnik 32)
- 1 Familienzentrum (O.A.S.E.)
- 1 Hallenbad (wird möglicher Weise geschlossen - ein geplantes, kommerziell betriebenes Freizeit- und Familienbad am Sandkamp soll die bisherige Funktion des zu schließenden Hallenbades übernehmen – siehe auch Ziffer 7.1)
- 1 Naturbad
- Bibliothek mit Heimatmuseum
- Bürgerhaus/Altentagesstätte
- Festhalle
- Kinderheim
- Sporthallen und -plätze

Insgesamt ist die Versorgungssituation mit Einrichtung des Gemeinbedarfes in Bad Oldesloe ausgeglichen. Handlungsbedarf besteht lediglich im Bereich der Schulen und hier vor allem in der Sekundarstufe I und des Neubaus von Sporthallen.

**Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen**

Für 829 Kinder im Kindergartenalter (3 < 6 Jahre) standen zum 01. April 2002 852 Plätze (davon 840 genehmigt) zur Verfügung. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von über 100 % und dem angestrebten Versorgungsgrad. Je nach Bedarf wird der Überhang von 23 Plätzen für Notplätze freigehalten oder durch auswärtige Kinder belegt, für die ein entsprechender Kostenausgleich erfolgt. Der bereits eingetretene Rückgang der Anzahl der Kinder ermöglicht es, die Gruppen zu verkleinern bzw. Kindergartengruppen in Krippen- und Hortgruppen u.a. umzuwandeln.

Für Kinder im Alter unter drei Jahren und für Kinder im schulpflichtigen Alter sind nach Bedarf Plätze in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen vorzuhalten. Ausgehend von 726 Kindern im Alter von 0 < 3 und 2.553 Kindern im Alter von 6 < 14 liegt nach Berechnungen der

## Flächen für den Gemeinbedarf

Stadt (Stand: 01.04.2002) unter Berücksichtigung der max. zu belegenden Plätze in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen die Bedarfsdeckung bei 5,23 % und 6,7 %.

### Grundschulen

Die Situation in den Grundschulen wird sich grundsätzlich nicht wesentlich verändern. Die Grundschulen bleiben in den nächsten Jahren stark ausgelastet. Der geringe Anstieg der Schülerzahlen übersteigt die Kapazitätsgrenzen jedoch nicht, da im Baugebiet West III (Helene-Stöcker-Straße) eine neue 2-zügige Grundschule errichtet wurde. Erst nach dem Jahre 2008 sinken die Schülerzahlen unter das heutige Niveau. Klassenfrequenzen können voraussichtlich danach gesenkt und die ersten vollständigen Züge abgebaut werden.

### Sekundarstufen I und II

Die weiterführenden Schulen im Schulzentrum Grabauer Straße (Realschule, Gymnasium, Integrierte Gesamtschule) haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die Fertigstellung eines zentralen Erweiterungsbaues mit 11 Klassenräumen im Sommer 1999 sowie organisatorische Veränderungen im inneren Schulbetrieb des Gymnasiums (Fachraumprinzip) führten dazu, dass das Gymnasium und die Realschule bis zum Sommer 2005 den Raumbedarf abdecken können. Ab dem Schuljahr 2005/2006 ist die Inbetriebnahme weiterer Schulerweiterungsbauten jedoch unabdingbar. Der Raumbedarf der weiterführenden Schulen konzentriert sich dabei auf Unterrichtsräume und insbesondere auf die Versorgung mit Fachräumen. Ferner ist mit einem erheblichen Flächenbedarf die räumliche Ausweitung der Integrierten Gesamtschule zur Ganztagschule vorgesehen. Auch wenn sich die weiterführenden Schulen bereits den prognostizierten Bedarfspitzen genähert haben, ist von der geforderten Nachhaltigkeit zusätzlichen Raumbedarfs bis in den Zeitraum 2015-2020 auszugehen. Die Schulbauerweiterungsmaßnahmen haben im Jahre 2004 innerhalb des Schulzentrums Olivet-Allee (früher Grabauer Straße) am Theodor-Mommsen-Gymnasium und an der Integrierten Gesamtschule begonnen.

### Jugendliche

In den nächsten Jahren wird der Bedarf an Jugendeinrichtungen stetig steigen. Diese Gruppe ist darüber hinaus besonders zu umwerben, da sie sonst abwandern und einen späteren Bevölkerungsverlust verursachen würden. Die Kapazität der derzeitigen Jugendfreizeitstätte ist nicht ausreichend. Weitere Einrichtungen sind zu planen.

### Erwachsenenbildung / Erwerbstätigkeit

Diese Gruppe wird in den nächsten 15 Jahren zunehmen.

### Alte Menschen

Die „jungen Alten“ werden erheblich an Bedeutung gewinnen. Sie sind aktiv und erlebnisorientiert. Sie werden ein großes gesellschaftliches Gewicht in der Stadt einnehmen. Sie gilt es, aktiv in die Gemeinschaft



**Flächenbedarf**

einzubinden. Der Anteil der potentiell Pflegebedürftigen bleibt zumindest rein quantitativ für die nächsten Jahre gleich.

**8.2 Tendenzen, Annahmen, Ziele**

Art, Größe und Anzahl von öffentlichen Einrichtungen sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf und der Alterstrukturentwicklung anzupassen.

Aufgrund der aktualisierten Wohnbauflächenbedarfe und den aktualisierten Berechnungsgrundlagen bestand bis zum Schuljahr 2001 / 2002 insgesamt ein zusätzlicher Raumbedarf von 17 Klassenräumen, der aufgrund der räumlichen Enge der vorhandenen Bildungseinrichtungen an ihren bisherigen Standorten nicht bewältigt werden konnte. Aus den infra- und stadtstrukturellen Gegebenheiten heraus ist deshalb eine Erweiterung des Schulangebots im westlichen Einzugsbereich des Stadtgebiets durch den Neubau einer zweizügigen Grundschule erfolgt. Zusätzlich sind Erweiterungen im Schulzentrum Grabauer Straße vorgesehen.

Die Zahl der älteren Menschen (älter als 65 J.) wird bis zum Jahr 2010 kontinuierlich ansteigen; sie machen heute schon ca. 16% der Bevölkerung Oldesloes aus.

Die zukünftige Bedarfsentwicklung ist aufgrund der schwer abzusehenden Auswirkungen der Pflegeversicherung kaum vorhersagbar.

Durch den erwarteten Bevölkerungszuwachs sowie den überproportionalen Anstieg älterer Menschen ist eine Aufstockung der Bettenkapazitäten im Krankenhaus am Wolkenweher Weg ins Auge zu fassen. Der noch nicht abgedeckte Versorgungsbereich "Kinderstation" sollte hier nach Möglichkeit installiert werden.

Die Gesundheitsvor- und -fürsorge liegt in den Händen des Kreises Stormarn. Die planungsrechtliche Flächenbereitstellung erfolgt nach den Angaben des Kreises. Das frühere Kreiskrankenhaus an der Schützenstraße ist in Privatregie übernommen worden. Die nunmehrige „Asklepios-Klinik“ wird jedoch vertraglich gesichert nach dem offiziellen Krankenhausplan des Landes Schleswig-Holstein weitergeführt.

Im kulturellen Bereich ist das Angebot auch mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs ausreichend, es sind auf absehbare Zeit keine weiteren Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf notwendig. Dennoch ist das im Westen an der Grabauer Straße geplante Sportzentrum nicht nur als einfache Sportfläche sondern als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen worden, um neben „Sport und Spiel“, auch „Kultur und Freizeit“ in einem sinnvollen funktionalen Verbund zu den geplanten Sportanlagen anbieten zu können. Bei Bedarf kann somit eine größere Mehrzweckanlage mit einzelnen zweckspezifischen Gebäuden sowohl für Sport, Kultur und Freizeit genutzt werden. Eine kommerzielle Betreibung einzelner Anlagen soll durchaus möglich sein.

**8 Flächen für den Gemeinbedarf**

Nach der privatwirtschaftlich orientierten Neuordnung der ehemaligen Deutschen Bundespost ist das Grundstück des Fernmeldeamtes (heute Telekom) an der Hagenstraße nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden. Dagegen hält die Stadt an einer Planausweitung als Fläche für den Gemeinbedarf für das Grundstück des Postgebäudes an der Lübecker Straße fest, da das Nachfolgeunternehmen, die Deutsche Post AG, durch Gesetz zur Beförderung von Kleingütern verpflichtet ist. Die Stadt sieht in dem Verbleib der postalischen Grundversorgung in der Innenstadt einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt und deren Zentralitätsfunktion. Da durch die Umstrukturierung der Deutschen Post AG nicht mehr alle Tätigkeitsfelder den öffentlichen Aufgaben zuzurechnen sind und Grundstücks- und Geschossflächen frei geworden sind, ist der östliche Teil des Grundstückes als gemischte Baufläche ausgewiesen worden, um auch andere privatwirtschaftliche, innenstadtgeeignete Nutzungen aufnehmen zu können. Der Abgrenzungslinie zwischen der Post und den gemischten Bauflächen soll dabei keine räumliche Bedeutung zukommen, sondern nur bildhaft die künftigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem gesamten derzeitigen Postgrundstück darstellen.

**8.3 Planungen / Darstellungen**

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf sind 137 ha Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Darin eingeschlossen ist mit ca. 15 ha die vorgenannte Sport-, Spiel-, Kultur- und Freizeitfläche. Nicht alle der unter Ziffer 8.1 genannten Anlagen sind im Flächennutzungsplan auch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Auf eine separate Flächenfestsetzung von Kindertagesstätten innerhalb der neuen Wohnbauflächen wird verzichtet. Bei der fortschreitenden Bewertung der Wohnbauflächenpotentiale sind später eintretende Flächenbedarfe für Kindertagesstätteneinrichtungen und Jugendfreizeitstätten vorzugsweise in allgemeinen Wohn- oder Mischgebieten zu realisieren.

Im FNP sind über die bestehenden separaten Flächen für Krankenhäuser oder Altentagesstätten hinaus keine neuen ausgewiesen. Der Asklepios-Klinik sind nach Vorgaben der Kreisverwaltung Stormarn geringfügige Erweiterungsflächen auf privaten Grundstücksflächen am Wolkenweher Weg in Aussicht gestellt worden.

## 9 Grünflächen

### 9.1 Ausgangslage

#### 9.1.1 Landschaftsstruktur

- **Naturraum /Geologie**

Das Gemeindegebiet liegt im Naturraum Jungmoränengebiet des Ostholsteinischen Hügellandes. Kennzeichnend für diesen Naturraum ist eine bewegte, durch Fluss- und Bachläufe gegliederte Topographie.

In der weiteren naturräumlichen Untergliederung wird der größte Teil des Gemeindegebietes (ca. 60 %) dem Naturraum „Seengebiet der oberen Trave“ zugeordnet. Vom restlichen Gebiet gehören die südlichen Gebiete zum „Stormarer Endmoränengebiet“ und der Norden zum „Ahrensböcker Endmoränengebiet“.

- **Hydrologie**

Fluss- und Bachtäler sind prägende Gliederungselemente der Landschaft um Bad Oldesloe.

Die Stadt selbst liegt am markantesten Punkt dieses Gewässersystems, dem Zusammenfluss von Beste und Trave. Der hier gelegene Bereich der historischen Altstadt ist potentiell hochwassergefährdet. Nach der Trave-Regulierung 1956 gab es jedoch keine Überflutungen mehr in der Innenstadt.

Die Fließgewässer wurden im 19. und 20. Jahrhundert weitgehend wasserwirtschaftlich verbaut; das ökologische Potential sämtlicher Fließgewässer ist dadurch und durch Eintrag von Schadstoffen sehr reduziert. Über die bereits durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen an den Gewässern hinaus sind zukünftig noch mehr Retentionsräume zu schaffen.

In Bad Oldesloe existieren zahlreiche Tümpel und Teiche sowie zwei kleinere Seen, den Seefelder See und den Poggensee und außerdem vermoorte Quellbereiche und mehrere Salzquellen.

Durch Drainage ehemals feuchter oder gar nasser landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen entstehen in den Fließgewässern Hochwasserspitzen denen durch den technisch orientierten Ausbau begegnet worden ist.

Zukünftig wird die Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Begrenzung von Hochwasserspitzen an Bedeutung gewinnen. Entsprechende Flächen sind noch in spezifischen Fachplanungen auszuweisen. Eine Retentionsfläche ist z.B. zwischen der Ratzeburger Straße und der Bahn am Gewässer (Vorfluter) Nr. 24 vorgesehen.

**Grundfunktionen****9.1.2 Nutzungsstruktur****• Landnutzungsgeschichte**

Die potentielle natürliche Vegetation (PotNatVeg: diejenige Pflanzendecke, die sich beim Wegfall der aktuellen menschlichen Einflussnahme einstellen würde) reicht von Eichen- und Buchenwäldern auf Hängen, Rücken und Kuppen über feuchte Eichen-, Erlen- und Eschenwäldern in den Niederungen bis hin zu feuchten Gebüschern sowie Seggenrieden und Teichröhrichten der abflusslosen Senken und periodisch überschwemmten Ufersäumen.

Diese PotNatVeg wurde durch die unterschiedliche Nutzung und Bewirtschaftung der Landschaft zu großen Teilen verdrängt, auch wenn die Nutzung bis zum Ende des 19. Jahrhunderts weitgehend naturgemäß erfolgte. Es entstand die Kulturlandschaft.

Danach wurden durch technische Möglichkeiten der Landschaftsveränderung und die Einführung industrieähnlicher Produktionsweisen in der Landwirtschaft die Landnutzung immer weniger naturgemäß.

Neue Ordnung der Flur mit größeren Ackerschlägen, der Neubau von Straßen und die ständige Siedlungserweiterung veränderten die Landschaft in diesem Jahrhundert grundlegend.

**• Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Zwei Drittel der Gemarkungsfläche Bad Oldesloes werden landwirtschaftlich genutzt. Der hohe Flächenanteil und die Intensität dieser Nutzung zeigen, daß die Landwirtschaft im Ökosystem Landschaft eine wesentliche Rolle spielt.

Knapp 10 % der Fläche Bad Oldesloes sind bewaldet. Diese Waldflächen sind ungefähr zu je einem Drittel Stadtwald, Staatswald und Privatwald.

Es überwiegen standortgerechte heimische Laubholzarten; Standortfremde Forstkulturen nehmen nur rund 20 % der Waldflächen ein.

Die Waldbestände sollen nach und nach zu naturnahen Laubmischwäldern umgebaut werden.

Die Bewirtschaftung orientiert sich zunehmend an naturgemäßen Waldbauformen.

Waldsterbenssymptome treten in Bad Oldesloe an einigen Eichenbeständen die älter als 60 Jahre sind und seit 1989 vereinzelt an Buchen auf.

## **9.1.2 Arten- und Biotopschutz**

### **• Arten- und Biotopschutz**

Der Bestand der Pflanzen- und Tierwelt und sein Zustand bzw. die Qualität wurden im Rahmen des Landschaftsplanes in einer Biotopkartierung erfasst.

Danach existieren in Bad Oldesloe eine ganze Reihe von Biotoptypen, auch solche, die nach der Landschaftsbewertung des Naturhaushaltes nach KAULE (9-teilige Skala nach KAULE - 1986) als wertvoll einzustufen sind.

### **9.1.3 Innerstädtische Freiräume**

Die Stadtfläche Oldesloes wird gegliedert bzw. begrenzt durch zusammenhängende Grün- und Freiflächen entlang naturgegebener Raumstrukturen:

- Talniederung und Steilhänge des Travetals
- Talniederung und Steilhänge des Bestetals
- Glindhorstbach-Niederung
- Poggenbek- und Wöknitz-Niederung.

In dieses Grünsystem sind Erholungs- und Freiflächen eingebettet, die von Anzahl und Flächengröße wie auch von der jeweiligen Lage die Ansprüche an die Versorgung erfüllen, ohne jedoch hierbei Kernzonen zur naturnahen eigendynamischen Entwicklung zu stören.

## **9.2 Entwicklungstendenzen und Annahmen**

Die abzusehende bauliche Entwicklung Bad Oldesloes kann zu Konflikten der Landschaftspotentiale mit verschiedenen menschlichen Nutzungen und zu Defiziten im Naturhaushalt führen. Dies können sein:

- Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftversorgung
- Gefahr der Beseitigung historisch gewachsener Landschaftsstrukturen
- Verstärkung der Beeinträchtigung durch Winde und Emissionen
- Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Grundwassers sowie des gesamten Wasserhaushaltes
- Beeinträchtigung von Biotopstrukturen.

## **9.3 Leitlinien**

Wichtige Ziele für die Stadtentwicklung sind auch die Renaturierungsmaßnahmen z.B. des Glindhorstbaches und die Unterschutzstellung bzw. Erweiterung bestehender Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Erweiterung von Forstflächen zur Sicherung der Lebensfähigkeit des Stadt- und Landorganismus und eigendynamischen Entwick-

## **0. Siedlungsregion**

lung von naturnahen Kernzonen. Hierbei ist ein Ausgleich zwischen einer neuen Flächeninanspruchnahme durch bauliche und sonstige Maßnahmen und den Belangen des Naturschutzes herbeizuführen. Die Zusammenführung dieser potentiellen Nutzungskonflikte erfolgt auf der Grundlage der Ziele des Landschaftsplanes.

Durch eine enge Abstimmung zwischen Stadt- und Landschaftsplanung und dem Umweltamt der Stadt Bad Oldesloe besteht für die Überarbeitung und Fortschreibung sowie Anpassung an das Landesnaturschutzgesetz Übereinstimmung in den grundsätzlichen Zielen und Aussagen von Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Dabei nimmt die Darstellung der Grünordnung und auch der für Maßnahmen des Naturschutzes geeigneten Flächen im Außenbereich im Sinne eines Freiflächen- und Grünachsenverbundsystems im gesamten Siedlungsraum unter Berücksichtigung der gliedernden Landschaftselemente im Innenbereich und an seinen Rändern einen vorrangigen Platz ein. Hierdurch können die stadt- und landschaftsprägenden Qualitäten Bad Oldesloes langfristig als Gefüge für eine zukünftige Stadtentwicklung gesichert werden.

### **Spielplätze – Spielräume**

Flächenvorsorge ist so zu treffen, daß erkannte Defizite der sozialen Infrastruktur in den Stadtbezirken abgebaut werden können. Vornehmlich die südöstlichen Bezirke („jenseits der Bahn“) und „Außenbezirke“ / Ortsteile sind gegenüber dem ortsspezifischen Standard unterversorgt. Ein Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen ist stadtteilbezogen so zu entwickeln, daß flexibel auf die demographischen Strukturen in den Stadtrandgebieten und den Wandel in den Altbaugebieten reagiert werden kann. Speziell für Jugendliche sind weitere für sie bestimmte und ausgewiesene Flächen zu integrieren. Eine Vernetzung von multifunktionalen Angeboten öffentlicher und privater Träger ist weiter zu entwickeln.

Die Stadt Bad Oldesloe hat sich als „Kinder- und familienfreundliche Gemeinde“ einen guten Ruf erworben und mit vielfältigen Beteiligungsmodellen besonders Kinder- und Jugendliche an sie betreffenden Planungen beteiligt.

Dazu ist eine Untersuchung der Stadt Bad Oldesloe: „Spielräume für Kinder und Jugendliche – für alle“ (1998/99) erarbeitet worden. Diese enthält eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Spiel- und Bolzplätze mit einer demographischen Untersuchung auf örtlicher Ebene sowie Standortvorschläge für Spielbezirke von zukünftigen Erweiterungsflächen.

## **9. Grünflächen**

### **9.4 Planungen / Darstellungen**

#### **9.4.1 Grünflächen**

In die Kategorie Grünflächen fallen Einrichtungen wie Friedhof, Sportflächen, Spielplatzflächen, Dauerkleingärten, Freibäder sowie Parkanlagen und sonstige Grünflächen.

Da die Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen weitgehend gesichert ist, werden neben den bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen im FNP lediglich folgende geplante Grünflächen dargestellt:

- die Erweiterung des evangelischen Friedhofs;
- der Neubau einer Sportfläche an der Grabauer Straße (L226), der aufgrund entsprechender Erfahrungen der örtlichen Sportvereine nötig ist.

Die Sportflächen an der Grabauer Straße bieten Raum für mindestens zwei Sportplätze sowie einem unter Umständen privat betriebenen Sport- und Freizeitzentrum. Die benötigten Flächen stehen zwar eigentumsrechtlich noch nicht zur Verfügung, der Eigentümer hat jedoch Verkaufsbereitschaft signalisiert. Diese Sportflächen stellen in der Darstellungsart eine Sonderrolle dar, da sie nicht als Grünfläche ausgewiesen werden, sondern wie unter Ziffer 8.2 erläutert als Fläche für den Gemeinbedarf.

Aus der Untersuchung „Spielräume für Kinder und Jugendliche – für alle“ (1998/99) sind in den Entwurf zum Flächennutzungsplan überwiegend vorhandene Standorte öffentlicher Spiel- und Bolzplätze aufgenommen oder aus rechtsgültigen Bebauungsplänen in die Planzeichnung übertragen worden.

Standorte für neue Bauflächen folgen dem Prinzip wohnquartiersnaher Erreichbarkeit und ergänzen vorhandenen Bedarf.

In den Flächennutzungsplan sind aus der genannten Untersuchung Spiel- und Bolzplätze im Stadtgebiet (differenziert in Innenstadt, Rand- und Insellagen, Bereiche mit Innenentwicklung und Nachverdichtung, Alt- und Neubaugebiete) sowie in den Ortsteilen übernommen worden. Auf die Ausführungen der Untersuchung wird hier verwiesen

Gleiches gilt für das Freiflächenangebot für Jugendliche, welches sich weniger durch flächige Darstellung und Ausweisung, als vielmehr durch die qualitative Ausgestaltung von Flächen, die eine Mehrfachnutzung ermöglicht, ergibt.

Mit unkonventionellen Maßnahmen können so neue Spielräume in Verbindung mit Naturerlebnisräumen für das gesamte Stadtgebiet gewonnen werden.

## 9.4.2 Wasserflächen

### 9.4.2 Wasserflächen

Im Stadtgebiet sind natürliche und künstliche Gewässer in Abstimmung mit dem Landschaftsplan dargestellt. Hierzu zählen auch solche Wasserläufe, die wieder hergestellt werden sollen.

Die vorhandenen und geplanten Regenrückhalte- und Regenklärbecken sind mit einem besonderen Symbol (RW) gekennzeichnet.

### 9.4.3 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Hauptziel der Flächendarstellung für den Belang der Landwirtschaft ist die langfristige Sicherung der vorhandenen Standorte und Darstellung der Produktionsräume in Abstimmung mit der Landschaftsplanung. Ausgenommen hiervon sind die vorgeschlagenen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Westen und Osten. Hier werden insgesamt rd. 96 ha landwirtschaftlicher Fläche für die Stadtentwicklung in Anspruch genommen.

Die Flächen für die Landwirtschaft sind in Abstimmung mit der Landschaftsplanung aufgrund ihrer jeweiligen Eignungsfähigkeit in verschiedene Stufen einer möglichen Umnutzung durch eine zweite Nutzung unterschieden worden. So werden neben den "reinen" landwirtschaftlichen Flächen auch :

- Flächen, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach dem LNatSchG erfüllen,
- Flächen, die geeignet sind für die Waldneubildung,
- Flächen, die geeignet sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

in einer doppelten Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan dargestellt, wobei die landwirtschaftliche Nutzung als Grundnutzung bestehen bleibt und die besondere Eignung einzelner Flächen in einer zweiten und nachgeordneten Flächendarstellung bzw. nur mit einer Umgrenzung angegeben wird.

Somit kann sichergestellt werden, daß die landwirtschaftliche Nutzung als bestimmende Grundnutzung bleibt, jedoch bei freiwilliger Nutzungsänderung die naturschutzfachlichen Ziele in den zuvor bestimmten Bereichen gezielt durchgeführt werden können.

Die Darstellung der Flächen für Wald wird ergänzt durch Darstellung von Flächen, die für die Waldbildung geeignet sind. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Landschaftsplanung und im Sinne eines Bad Oldesloe umgebenden Waldgürtels außerhalb potentieller Siedlungsbereiche. Die Darstellung schließt nicht aus, dass auch andere Flächen für eine Waldneubildung in Frage kommen.

Hierbei wird auf eine Vernetzung bestehender Waldgebiete untereinander und auf eine Schließung von jetzt getrennt voneinander liegenden Waldflächen geachtet. Insgesamt wird mit dieser Flächendarstellung auch den landesplanerischen Zielen einer Vermehrung der Waldbe-



## 2. Grünflächen

stände in Schleswig-Holstein in geeigneter Weise frühzeitig Rechnung getragen.

### 9.4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Landschaftsplanung dargestellte naturräumliche Gliederung wird durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Nutzungs- und Bebauungsbeschränkungen und durch Übernahme der nach § 15 ff LNatSchG nachrichtlich zu übernehmenden Flächen und Gebiete, die aufgrund ihrer Ausstattung geeignet sind, den Naturschutzzielen zu dienen, im Flächennutzungsplan als verwaltungsmäßige Selbstbindung jeglichen Handelns gestützt.

In Abstimmung mit der Landschaftsplanung werden dargestellt:

- Naturschutzgebiete (NSG)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB)
- Naturdenkmale (ND)

und zwar sowohl vorhandene, als auch solche, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen,

Außerdem werden

- Gesetzlich geschützte Biotope
  - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die aufgrund rechtsverbindlicher Regelungen für den Naturschutz gesichert sind
  - Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sind,
  - Flächen, die geeignet sind für die Waldneubildung
- im FNP dargestellt.

#### • **Naturschutzgebiet (§ 17 LNatSchG)**

Neben dem bestehenden NSG "Brenner Moor" werden im FNP sechs Gebiete zur Neuausweisung als NSG dargestellt. Es sind dies:

- NSG (geplant) "Poggenbekschlucht"
- NSG (geplant) "Trave- u. Poggenbek-Wöknitz - Niederung"
- NSG (geplant) "Kneeden"
- NSG (geplant) "Nordhang Bestetal"
- NSG (geplant) "Thorritzener Quellenlandschaft"
- NSG (geplant) "Barnitz-Bachschlucht".

#### • **Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)**

Im Gemeindegebiet existieren bereits 3 Landschaftsschutzgebiete, nämlich

- LSG "Kurpark", ca. 13 ha;
- LSG "Stadtbezirk Bad Oldesloe", ca. 300 ha;
- LSG "Sehmsdorf", ca. 130 ha.

## 9. Grünflächen

Dazu werden gemäß dem Ausweisungsvorschlag des Landschaftsplanes 8 neue LSG dargestellt:

- LSG "Pulverbekniederung";
- LSG "Poggenbek-Niederung";
- LSG "Wöknitz-Niederung";
- LSG "Beerkuhle";
- LSG "Bestetal";
- LSG "Glindhorstbach-Niederung";
- LSG "Barnitz-Niederung";
- LSG "Staatsforst Tremsbüttel";

- **Naturdenkmal** (§19 LNatSchG)

Im FNP sind sowohl die vorhandenen wie die für eine Unterschutzstellung als ND geeigneten Objekte dargestellt.

Eine Auflistung der genannten Objekte findet sich im Anhang dieses Erläuterungsberichtes.

- **Geschützter Landschaftsbestandteil** (§20 LNatSchG)

Zur Zeit existieren im Gemeindegebiet keine GLB. Im FNP sind die für eine Unterschutzstellung als LB geeigneten Landschaftselemente dargestellt.

- **Geschützte Biotop** (§ 15a Abs. 1 LNatSchG)

Die nach (§ 15a Abs. 1 LNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop sind in den FNP nachrichtlich übernommen worden.

Dabei wurde auf eine flächen- bzw. symbolhafte Darstellung von geschützten Biotopen im Kernstadtbereich aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der übrigen Darstellungen weitgehend verzichtet. Diesbezüglich wird auf die Darstellungen und Ausführungen des Landschaftsplanes verwiesen.

### 9.4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Schwerpunkte einer möglichen und landschaftsverträglichen Bebauung sind Bereiche zwischen A 21 (B 404) und B 75 im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet, westlich der vorhandenen Kernstadt (West II bis V) in Richtung Wolkenwehe und östlich der B 208 in Verlängerung des vorhandenen Gewerbegebiets Süd-Ost (B-Plan Nr.86), wobei jedoch auch Teilbereiche für eine Überbauung innerhalb dieser Flächenpotentiale eingeschränkt nutzbar sind oder sogar gänzlich von Bebauung freizuhalten sind.

Die ökologische Bewertung innerhalb des Landschaftsplanes zeigt, dass die vorgesehene zukünftige Stadterweiterung unter Berücksichtigung o.g. Grundsätze aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar ist und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich kompensiert werden können.

Die konkrete Eingriffs-/ Ausgleichsplanung dieser Bereiche ist innerhalb der jeweiligen differenzierten Grünordnungsplanung vorzunehmen.

**10 Verkehrsnetz und Anlagen****10 Verkehrsnetz und Anlagen****10.1 Ausgangslage**

Das Untersuchungsgebiet ist in das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz entlang der Entwicklungsachse Hamburg - Bad Oldesloe eingebunden und insbesondere über die Bahn an das öffentliche Personennahverkehrsnetz Hamburgs angeschlossen.

Sowohl der überregionale Verkehr von und nach Bad Oldesloe als auch der Ziel- und Quellverkehr innerhalb der Kernstadt und seines Verflechtungsbereiches wird in den kommenden Jahren durch den erwarteten Siedlungsdruck der Metropolregion Hamburg erheblich zunehmen.

Diesem steigenden Verkehrsaufkommen steht eine vorhandene Verkehrsinfrastruktur gegenüber, die nach den Untersuchungen zum Generalverkehrsplan durch Netzverbesserungen auch die künftigen Verkehrsströme innerstädtisch führen kann.

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes sind in den Entwurf zum Flächennutzungsplan eingeflossen.

**• Straßenhauptnetz**

Das bestehende Straßennetz im Untersuchungsgebiet kann folgendermaßen differenziert werden:

Durch Bad Oldesloe führt die Bundesstraße B 75 Hamburg/Lübeck, von der in der Stadt die B 208 in Richtung Ratzeburg abzweigt.

Anschlüsse an die BAB 21 (frühere B 404) sowie die BAB 1 liegen in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Die dominierenden Verbindungsstraßen mit übergeordnetem Charakter im Stadtgebiet sind die Nordtangente (B 75/Hamburger Straße - Lorenzen Straße - Berliner Ring - Ratzeburger Straße/B 208) sowie die südlich des Stadtkerns verlaufende „Quasi-Ring-Ergänzung“ (Salinenstraße - Kurparkallee - Mewesstraße bzw. Sülzberg - Industriestraße), die von Quell- und Zielverkehr ebenso belastet sind wie vom Durchgangsverkehr.

Die Ringstruktur um die Innenstadt herum ist deutlich erkennbar. Unter Einbeziehung von Industriestraße und Ratzeburger Straße kann theoretisch auch ein „großer Ringschluss“ gebildet werden.

Neben den Bundesstraßen bilden die Grabauer Straße sowie der Wolkenweher Weg maßgebende Anbindungen des Stadtgebietes an das übergeordnete Straßennetz.

Innerstädtische Verbindungsfunktionen erfüllen hauptsächlich die Schützenstraße und die Königstraße. Diese Straßen sind neben dem Kfz-Verkehr auch durch Fußgänger und Radfahrer hoch belastet, wobei die

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

die sichere Führung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht in jedem Fall gewährleistet ist.

Das eigentliche Stadtzentrum um das Rathaus herum ist als Fußgängerzone ausgewiesen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine übergeordnete Bedeutung für den Bereich Bad Oldesloe besitzt die Bahnverbindung zwischen Hamburg und Lübeck sowie mit Abstrichen die Verbindung in die benachbarte Kreisstadt Bad Segeberg. Seit Dez. 2002 verkehrt auf der wiedereröffneten Strecke nach Bad Segeberg/Neumünster die „Nordbahn“. Untergeordnete Bedeutung haben die Verbindungen in die benachbarten Städte Reinfeld und Bargtheide.

Die Stadt Bad Oldesloe ist seit Dezember 2002 in den Tarifbereich des Hamburger-Verkehrs-Verbundes (HVV) integriert.

Das Stadtgebiet Bad Oldesloe wird im wesentlichen durch die Regional-Buslinien des Unternehmens Autokraft erschlossen. Diese Linien sind zu großen Teilen auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Viele der angebotenen Verbindungen verkehren deshalb nur an Schultagen und orientieren sich strikt an den Schulzeiten. An Wochenenden sowie an Feiertagen existiert entweder nur ein sehr stark eingeschränktes oder gar kein Angebot. Davon betroffen sind vor allen Dingen die kleineren Ortschaften um Bad Oldesloe, die werktags häufig nur ein- bis zweimal und am Wochenende gar nicht mehr vom konventionellen Linienverkehr bedient werden.

Regelmäßige Taktzeiten weist nur der in den HVV integrierte Stadtverkehr Bad Oldesloe auf, der montags bis freitags im Stundentakt auf drei Stadtlinien verkehrt und damit auch als einziges Buslinienangebot über ein nennenswertes Fahrgastpotential verfügt.

Ergänzt wird der ÖPNV durch das „AST“ (Anruf-Sammel-Taxi). Der Fahrwunsch ist anzumelden und zu festgelegten Zeiten wird der Fahrgast an bestimmten Haltestellen in Bad Oldesloe und Umgebung abgeholt und bis zum Ziel gebracht.

In Folge der für den Kreis Stormarn verkehrlich insgesamt primären Bedeutung der Schienenstrecke ist auch der bemerkenswerte Anteil der Berufspendler zu erklären, der das P+R-Angebot am Bahnhof nutzt.

## **Verkehrsziele und -maßnahmen**

### **10.2 Entwicklungstendenzen und Annahmen**

Im übergeordneten Straßennetz ist nach Fertigstellung der Ostsee-Autobahn A 20 zwischen Lübeck und Rostock im Jahre 2005 nur noch deren Verlängerung über die verlegte B 206 bis Bad Segeberg geplant. Von dieser Verbindung werden in erster Linie die großräumigen Ost-West-Verkehre aufgenommen. Der Zeithorizont der Weiterführung der A 20 in Richtung Westen mit einer Elbquerung ist noch nicht absehbar.

Die von der A 20 zu erwartende Entlastungswirkung auf das Hauptstraßennetz Bad Oldesloes wird relativ gering sein.

Eine Südumgehung der Stadt wurde bereits im Generalverkehrsplan 1984 in den Varianten der Netzkonzeptionen berücksichtigt. 1996 wurden die Durchgangsverkehre im klassifizierten Straßennetz ermittelt. Die dort berechneten Entlastungen im Innenstadtbereich – etwa 20 % - liegen auf dem Ring aus Nordtangente und Salinenstraße begrenzt. Aufgrund der Zerschneidungswirkung im Naturraum, des nicht schlüssig nachweisbaren Verkehrswertes der Strecke sowie der derzeitig völlig ungeklärten Finanzierung ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Realisierung der Südumgehung zu rechnen, zumal diese nicht im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes zu finden ist. Sie ist deshalb nicht im FNP dargestellt. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2004 zu einer Südumgehung durch das Büro Spanheimer, Bornemann, Großmann (SBI Verkehr) aus Hamburg bestätigte diese Bewertung.

Aufgrund der zu erwartenden Wohngebietsentwicklung und der voraussichtlichen Alterstruktur der neuen Einwohner, die sich überwiegend aus jungen berufstätigen Familien zusammensetzen werden, kann von einem entsprechenden Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden.

Diese Verkehrszuwächse können nur durch ein leistungsfähiges Hauptstraßennetz abgewickelt werden.

Die Siedlungserweiterungsflächen Bad Oldesloes konzentrieren sich auf den Westen und Osten der Stadt.

Die Gewerbegebiete sind den Hauptverkehrsachsen B 75 und B 208 zugeordnet und liegen im Bezug auf das Stadtgebiet in möglichst unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 bzw. der B 404 / A 21, so dass Ziel- und Quellverkehre nicht unbedingt durch Bad Oldesloe fahren müssen.

Die Wohnansiedlungen konzentrieren sich im Westen der Stadt. Durch die geplante Innenstadtverdichtung und durch kleinere Baugebiete im Bereich südlich des Bahnhofes soll das vorhandene Übergewicht der westlichen Wohnbereiche gemildert werden.

Die von der geplanten bzw. im Bau befindlichen Ostseeautobahn A 20 ausgehende Entlastungswirkung wird für den Durchgangsverkehr auf der B 208 gering sein.

## **10 Verkehrs- und Anlagen**

Durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen.

Auch der immer noch steigende Mobilisierungsgrad und die zunehmende Mobilität werden zu mehr Verkehr führen.

Die Entwicklung neuer Bauflächen stellt neue bzw. veränderte Anforderungen an das gesamte innerstädtische Verkehrsnetz.

Die abzusehenden demographischen Entwicklungen, nämlich weitere Zunahme der älteren Bevölkerung und Daseinsvorsorge für die unter 18-jährigen (hier vor allem auch Schüler) erfordert einen starken ÖPNV.

### **10.3 Leitlinien**

Mittel- und langfristiges Ziel für den Kreis Stormarn und die Stadt und seinem Nahbereich muss ein Ausbau des schienengebundenen Personen- und Nahverkehrs sowie dessen Optimierung in Bezug auf die Verflechtung mit der Metropolregion Hamburg sein. Neben kurzen Fahrzeiten sind eine Erhöhung des Fahrtaktes und die Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene ebenso wichtig, wie die Reduzierung der privaten Pendlerverkehre und die damit verbundenen Belastungen des Straßennetzes und der Lebensqualität in Stadt und Land. Durch den Bau von P+R-Anlagen mit insgesamt 680 Plätzen westlich und östlich des Bahnhofsbereiches ist diesem Ziele entsprochen worden.

Der Regionalplan sieht auf den Siedlungsachsen eine stärkere Trennung des regionalen und des örtlichen Verkehrs vor.

Strukturplanung und Fortschreibung des Generalverkehrsplanes führten zu folgenden Qualitätszielen:

- Stärkung der Position des öffentlichen Personennahverkehrs
- Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrernetze
- ggf. Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs im Innenstadtbereich zugunsten der Stadtstruktur und des „Funktionierens“ der Stadt
- Entwicklung eines funktionierenden Parkraumkonzeptes
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Ringes als Basis für die Entlastung der Innenstadt.

### **10.4 Planungen / Darstellungen**

Im Flächennutzungsplan sind örtliche und überörtliche Hauptverbindungsstraßen, bedeutsame öffentliche Parkplätze sowie die Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

## **11.1.1 Versorgungseinrichtungen**

### **11.1 Ausgangslage**

#### **Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung sind die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe/ Ratzeburg / Mölln zuständig, die eigene Wasserwerke betreiben.

Die Förderleistung beträgt 4.000 - 6.000 m<sup>3</sup> pro Tag; damit werden neben Bad Oldesloe auch Rümpel, Rethwisch, Travenbrück – Ortsteile Schlamersdorf und Sühlen sowie Pölitz-West mit versorgt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das planungsrechtlich gesicherte Wasserangebotspotential den Bedarf bis zum Jahr 2010 gut decken kann.

Im Süden des Gemeindegebietes ist ein Wasserschongebiet ausgewiesen, zu dem Untersuchungen zur Ausweisung als Wasserschutzgebiet laufen.

#### **Abwasser**

Zur Beurteilung der mittel- und langfristigen Möglichkeiten der Stadtentwicklung wurde eine Nachrechnung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes und eine Nachrechnung der Kapazitätsreserven des Klärwerks in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis zeichnet sich ab, daß das vorhandene Leitungsnetz aus hydraulischer Sicht in der Lage ist, eine Stadterweiterung im Westen sowie im Osten mit den bisher ermittelten Flächenpotentialen aufzunehmen.

Das Ergebnis der Nachrechnung der hydraulischen und biologischen Belastung des Klärwerks ergibt, daß die einzelnen Reinigungsstufen für die früher angesetzten 40.000 Einwohnergleichwerte ausreichen werden. Die derzeitige Belastung liegt hydraulisch bei rund 34.000 bis 36.000 EW und biologisch bei 33.500 und 37.000 EW.

#### **Elektrizitätsversorgung**

Die bisher vorhandenen mittelspannungsseitigen Verteilungseinrichtungen aus den 50er Jahren sind größtenteils erneuert worden und entsprechen nunmehr dem Stand der Technik. Damit kann auch in den künftigen Jahren den Verpflichtungen aus dem Energiewirtschaftsgesetz entsprochen werden.

#### **Gasversorgung**

Neben den von den städtischen Gremien vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen und Folgemaßnahmen aus Straßenvorhaben dienen die übrigen Maßnahmen im wesentlichen der Schaffung einer 2. Einspeisung im Westen der Stadt, durch die eine erhebliche Verbesserungssicherheit erreicht wird.

#### **Wärmeversorgung**

Die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ können im Stadtgebiet Bad Oldesloe zentrale und dezentrale Wärmeversorgung anbieten.

## **1.7.3.1.1. Abfall- und Entsorgungsanlagen**

### **Telekommunikation**

Im Gemeindegebiet liegt eine Vermittlungseinheit für Richtfunkübertragungseinrichtungen mit einer dazugehörigen Richtfunktrasse.

In allen Erschließungsstraßen werden Leitungen für die Telekommunikation angeboten.

### **Abfallwirtschaft**

Mit der Abfallentsorgung ist die "Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH" in Zusammenarbeit mit privaten Firmen beauftragt.

### **Windenergie**

Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein (hier: Planungsraum I) weisen nach der Fortschreibung aus dem Jahre 1998 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung aus. Außerhalb dieser Eignungsgebiete ist es den Gemeinden verwehrt, über eine kommunale Bauleitplanung Standorte für die Windenergienutzung festzulegen. Im Gebiet der Stadt Bad Oldesloe sind vor Inkrafttreten der Regionalplan-Fortschreibung drei Windkraftanlagen errichtet worden. Eine Anlage südlich des Ortsteiles Seefeld und zwei an der A 21. Alle drei Anlagen liegen außerhalb der festgelegten Eignungsgebiete und genießen somit nur Bestandsschutz.

Zu den beiden Anlagen an der A 21 führt der Regionalplan jedoch ergänzend unter Ziffer 6.4.2 Abs. 5 aus, dass die Errichtung einer weiteren Anlage in unmittelbarer Nähe zu den beiden bestehenden Anlagen an der A 21 (früher B 404) dann ausnahmsweise auf der Grundlage einer Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn dadurch die Nutzung des benachbarten (bestehenden) Gewerbegebietes West nicht mehr als bisher beeinträchtigt wird.

Nach langwierigen Diskussionen innerhalb der städtischen Gremien und wechselnden Zielvorstellungen – bis zur sechsten öffentlichen Planauslegungen waren immer wieder unterschiedliche Planungsziele verfolgt worden – hat sich die Stadt letztendlich dazu entschlossen, keine Eignungsräume für die Windenergienutzung auszuweisen. Denn der Standort für die optional zulässige dritte Anlage an der A 21 würde wie die Standorte der beiden vorhandenen Anlagen innerhalb eines im Regionalplan für städtebauliche Entwicklungen vorgesehenen Siedlungsraumes liegen. Aufgrund der im Runderlass über „Grundsätze zur Planung von Windenergieanlagen“ vorgegebenen Regelabstände zu Windenergieanlagen wäre die Stadt Gefahr gelaufen, sich selbst zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu nehmen. Die durch die notwendigen Abstände sich ergebenden Einschränkungen können insofern kurz- oder mittelfristig bedeutsam werden, da die Stadt zu der im Südosten vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung alternativ weitere räumliche Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung aufzeigen muss (vgl. Zif-



fer 6.3, Absatz 2). Langfristig hätten Einschränkungen von Entwicklungsmöglichkeiten hingenommen werden müssen, die heute selbst schemenhaft noch nicht erkannt werden können.

Die beiden vorhandenen Windenergieanlagen werden deshalb in der Planzeichnung als „künftig wegfallend“ gekennzeichnet. Die geplanten Gewerbebauflächen werden abweichend von dem nach dem vorgenannten Erlass einzuhaltenden Abstand von 1.000 m aufgrund einer zur 4. Planauslegung mit der Landesplanungsbehörde und dem Innenministerium erfolgten Abstimmung mit einem Abstand von nur noch 300 m dargestellt. Nach einem Abbau der Windenergieanlagen stehen diesbezüglich keine Planungshindernisse der Gewerbegebietserweiterung entgegen.

Innerhalb der Grenzen der Stadt Bad Oldesloe können somit nach § 35 Abs. 3 BauGB auch an anderen Standorten keine neuen Windenergieanlagen errichtet werden. Es werden zwar im Flächennutzungsplan keine Eignungsflächen für Windenergieanlagen ausgewiesen, die nach Satz 3 des § 35 Abs. 3 BauGB erst ein Vorhaben an anderer Stelle ausschließen würden, doch steht die vorausgegangene qualifizierte Ermittlung von Eignungsflächen auf der raumordnerischen Ebene derartigen Vorhaben entgegen.

## **11.2 Leitlinien**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Versorgungsträger müssen in Abstimmung mit diesen an neu entstehende oder sich aus technischen Erfordernissen ergebende Bedarfe angepasst werden.

## **11.3 Planungen / Darstellungen**

Die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen der

- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Elektrizität
- Gasversorgung
- Fernmeldewesen
- Abfallwirtschaft

sind in ihrem Verlauf bzw. ihrem Standort im Flächennutzungsplan dargestellt.

Künftige Bbauungen oder anderweitige Nutzungen haben sich nach eventuell bestehenden Bestimmungen zu Abstandsflächen zu richten.

---

**12. Nachrichtliche  
Übernahmen**

**12.1 Baudenkmale**

Aufgrund der Informations- und Darstellungsdichte im inneren Stadtbereich (M. 1:5.000) wird auf eine symbolhafte Darstellung der Einzeldenkmale in der Planzeichnung verzichtet. Eine nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB erfolgt durch eine entsprechende Auflistung der baulichen Denkmale im Anhang zum Erläuterungsbericht.

**12.2 Archäologische- und Kulturdenkmale**

Ebenso wie Baudenkmale sind Archäologische Denkmale, Kultur- und Naturdenkmale entsprechend den Vorgaben der Denkmalpflegebehörden und der Naturschutzbehörden nachrichtlich zu übernehmen. Nach den Vorgaben des Archäologischen Landesamtes Schleswig Holstein werden die archäologischen Denkmale, sowohl mit Nummer des Denkmalsbuches, als auch als Denkmal nach der Landesaufnahme nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und die Art der Denkmale im Anhang zum Erläuterungsbericht aufgelistet und beschrieben.

Im historischen Altstadtbereich ist wie zu den Baudenkmalen auf eine Kennzeichnung einzelner Fundstellen verzichtet worden. Die gesamte im Mittelalter besiedelte Fläche ist von archäologischer Bedeutung. Bei baulichen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund sind die zuständigen Denkmalbehörden zu beteiligen.

**Bilanz der  
Flächennutzung**

Im folgenden Umfang sind die unterschiedlichen Flächentypen in der Planzeichnung dargestellt:

Flächentypen	FNP 2003	
	Fläche (ha)	Anteil (%)
Wohnbauflächen	339,4	6,4
Gemischte Bauflächen	111,3	2,1
Gewerbliche Bauflächen (einschl. ca. 16,5 ha Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Freizeit/Sport)	214,8	4,1
Sondergebiete (ohne vorgenannte, nur Verkehrsübungsplatz)	3,9	0,1
Gemeinbedarfsflächen	154,7	2,9
Flächen für Ver- u. Entsorgung	24,4	0,5
Verkehrsflächen	214,9	4,1
Grünflächen	114,0	2,2
Wasserflächen	66,6	1,2
Flächen für die Landwirtschaft	3385,0	64,4
Wald	629,4	12,0
<b>Gesamt Bad Oldesloe</b>	<b>5259,0</b>	<b>100,0</b>

**Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Januar 2005 bzw. 29. August 2005.**

Bad Oldesloe, den 22. Juni 2006

von Bary  
Bürgermeister





### **Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz**

1. Altfresenburg Gutsanlage Herrenhaus
2. Altfresenburg Gutsanlage Wirtschaftsgebäude
3. Altfresenburg Nr. 10 Gutsanlage Torhaus mit Seitenflügeln
4. Altfresenburg Gutsanlage Allee am Gut
5. Altfresenburg Gutsanlage Hausnr. 5, Kate 1,
6. Altfresenburg Gutsanlage Hausnr. 6, Kate 2,
7. Altfresenburg Gutsanlage Hausnr. 7, Kate 3,
- 8.. Altfresenburg Gutsanlage Hausnr. 8, Kate 4,
9. Altfresenburg Gutsanlage Hausnr. 9, Kate 5,
14. Segeberger Str. Nr. 7, Mennokate mit Linde
15. Segeberger Str. Nr. 16, Beekate
17. Kirchberg, St. Peter-Paul-Kirche mit Kirchhof
16. Bahnhofstr., Alter Friedhof mit Torhaus
17. Hagenstr, Nr. 17, Historisches Rathaus
18. Königstr. Nr. 31, Alte Stadtschule
19. Am Bürgerpark Nr. 5, Logenhaus
20. Grabauer Str. Nr. 15, Ehemaliges Verwaltungsgebäude, Schule
21. Grabauer Str. Nr. 17 Ehemalige Schule
22. Grabauer Str. Nr. 18 Schule
23. Hagenstr./Lübecker Str., Halbmeilenstein
24. Hagenstr. Nr. 2, Fassade Wohn- und Geschäftshaus
25. Hagenstr. Nr. 3, Fassade Wohn- und Geschäftshaus
26. Hagenstr. Nr. 16, Wohn- und Geschäftshaus
27. Heiligen-Geist-Str. Nr. 6
28. Heiligen-Geist-Str. Nr. 7
29. Hindenburgstr. Nr. 9, Löwenapotheke
30. Hude Nr. 2, Wohn- und Geschäftshaus
31. Kirchberg Nr. 9, Ehemaliges Pastorat
32. Königstr. Nr. 21, Wohn- und Geschäftshaus
33. Konrad-Adenauer-Ring Nr. 8 (früher Pferdemarkt Nr. 15) Wohnhaus
34. Kurparkallee, Badewanne im Kurpark
35. Kurparkallee Nr. 3, Wohnhaus
36. Mühlenplatz Nr. 2, Ehemalige Wassermühle
37. Mühlenstr. Nr. 21, Fassade Wohn- und Geschäftshaus
38. Mühlenstr. Nr. 22, Bürgerhaus
39. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Herrenhaus
40. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Torhausflügel westlich
41. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Torhausflügel östlich
42. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Orangerie
43. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Südliche Scheune, Haferscheune
44. Blumendorf Nr. 12, Gutsanlage, Nördliche Scheune, Reithalle
45. Blumendorf Nr. 19, Gutsanlage, Kate auf dem Berg
46. Blumendorf Nr. 21, Gutsanlage, Sogenannte Napoleonkate
47. Blumendorf Nr. 23, Gutsanlage, Schmiedekate
48. an der Bundesstr. 75, Blumendorf, Meilenstein (Nr. 5)
49. an der Bundesstr. 75, Kneeden, Meilenstein (Nr. 3)

### **Historische Garten- und Parkanlagen einschl. Friedhofsanlagen, Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Denk- malschutzgesetz**

1. Kurpark von 1813/20
  2. Neuer Friedhof Hamburger Straße von 1881
  3. Gutspark Blumendorf mit Buschkett
  4. Gutspark Rethwischhof
-

**Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz**

1. Alter Friedhof, Ehrenmal (Obelisk) 1870/71
  2. Alter Friedhof, Ehrenmal 1914/18/39/45
  3. Markt 4/5, Stadthaus
  4. Marktplatz, Marktplatz
  5. Marktplatz, Gänselieselbrunnen
  6. Exerzierplatz, Abendmahlseiche
  7. Bahnhofstr. Nr. 6, Wohn- und Geschäftshaus
  8. Bahnhofstr. Nr. 7, Wohnhaus
  9. Bahnhofstr. Nr. 17, Wohnhaus
  10. Bahnhofstr. Nr. 43, Wohn- und Geschäftshaus
  11. Bergstr. Nr. 20, Wohnhaus
  12. Besttorstr. Nr. 1, Geschäftshaus
  13. Besttorstr. Nr. 2, Geschäftshaus
  14. Besttorstr. Nr. 9, Geschäftshaus
  15. Besttorstr. Nr. 10, Geschäftshaus
  16. Besttorstr. Nr. 12, Geschäftshaus
  17. Besttorstr. Nr. 13, Geschäftshaus
  18. Grabauer Str. Nr. 13, Wohnhaus
  19. Hagenstr. Nr. 1, Wohn- und Geschäftshaus
  20. Hagenstr. Nr. 15, Wohn- und Geschäftshaus
  21. Heiligengeiststr. Nr. 2, Wohnhaus
  22. Heiligengeiststr. Nr. 3, Wohnhaus
  23. Heiligengeiststr. Nr. 4, Wohnhaus
  24. Heiligengeiststr. Nr. 5, Wohnhaus
  25. Heiligengeiststr. Nr. 8, Wohnhaus
  26. Heiligengeiststr. Nr. 9, Wohnhaus
  27. Heiligengeiststr. Nr. 10, Wohnhaus
  28. Hindenburgstr. Nr. 2, Wohn- und Geschäftshaus
  29. Hindenburgstr. Nr. 8, Wohn- und Geschäftshaus
  30. Hindenburgstr. Nr. 11, Wohn- und Geschäftshaus
  31. Hindenburgstr. Nr. 29, Wohn- und Geschäftshaus
  32. Hindenburgstr. Nr. 41, Wohn- und Geschäftshaus
  33. Hindenburgstr. Nr. 48, Wohn- und Geschäftshaus
  34. Hude 1, Wohn- und Geschäftshaus
  35. Hude 4, Wohn- und Geschäftshaus
  36. Hude 5, Wohn- und Geschäftshaus (Blaues Haus)
  37. Hude 7, Wohn- und Geschäftshaus
  38. Johannes-Ströh-Str. / Bahnhof, südl. Getreidesilo (Fa.Ströh)
  39. Johannes-Ströh-Str. / Bahnhof, nördl. Getreidesilo
  40. Kirchberg, Gedenkstein 1848/73 mit Eiche
  41. Kirchberg, Gedenktafel an Rektor J.W. Lensch
  42. Kirchberg, Eiche mit Gedenkstein an Fürst Bismarck
  43. Kirchberg Nr. 2, ehemaliges Speichergebäude
  44. Kirchberg Nr. 5, St. Jürgen-Hospital
  45. Kirchberg Nr. 6, St. Jürgen-Hospital (ehemalige Villa)
  46. Kirchberg Nr. 10, Ehemalige Burganlage
  47. Königstr. Nr. 20, Wohnhaus
  48. Konrad-Adenauer-Ring, Badeanstalt
  49. Konrad-Adenauer-Ring Nr. 7, früher Pferdemarkt Nr. 14) Wohnhaus
  50. Kurparkallee, Gedenkstein 100 Jahre Kurpark
  51. Kurparkallee Nr. 1, Wohn- und Geschäftshaus
  52. Kurparkallee Nr. 2, Wohn- und Geschäftshaus
  53. Kurparkallee Nr. 4, Wohn- und Geschäftshaus
  54. Kurparkallee Nr. 5, Wohn- und Geschäftshaus
  55. Lübecker Str. Nr. 1, Wohn- und Geschäftshaus
  56. Lübecker Str. Nr. 17, Wohn- und Geschäftshaus
  57. Lübecker Str. Nr. 19, Wohn- und Geschäftshaus
  58. Lübecker Str. Nr. 21, Wohnhaus
  59. Lübecker Str. Nr. 35, Wohnhaus
  60. Lübecker Str. Nr. 37, Wohnhaus
-

61. Lübecker Str. Nr. 39, Wohnhaus
62. Lübecker Str. Nr. 41, Wohnhaus
63. Lübecker Str. Nr. 81, Glasgemälde im Treppenhaus
64. Mommsenstr. Nr. 9, Zollamt
65. Mommsenstr. Nr. 11. ehemaliges Finanzamt mit Nebengebäude
66. Mühlenplatz Nr. 3/4, Wohn- und Geschäftshaus
67. Mühlenstr. Nr. 23, Wohn- und Geschäftshaus
68. Pferdemarkt, ehemalige Weizenmühle
69. Pölitzer Weg Nr. 37a – 41 f, Mehrfamilienwohnhaus („Langer Jammer“)
70. Salinenstraße, Gedenkstein Wilhelm I
71. Schützenstr. 1, Trafo-Gebäude
72. Steinkamp Nr. 5, Autobahnmeisterei (vor 1952)
73. Sülzberg Nr. 4, Brunnenschacht
74. Wolkenweher Weg, ehemalige Windmühle
75. Altfresenburg Nr. 15, Gutsanlage, Arbeiterkate
76. Altfresenburg Gutsanlage, Hausteich
77. Altfresenburg, Gutsanlage, Eiskeller
78. Altfresenburg Nr. 12, Wohnhaus
79. Altfresenburg Nr. 13, Wohnhaus
80. Altfresenburg Nr. 14, Wohnhaus
81. Blumendorf Nr. 1-6, Gutsarbeiter-Doppelkaten
82. Blumendorf Nr. 8-8c, Gutsarbeiterkaten (4 WE)
83. Blumendorf Nr. 9-9c, Gutsarbeiterkaten (4 WE)
84. Blumendorf, Gutsanlage, Speichergebäude
85. Blumendorf, an der Bundesstraße, Eiskeller
86. Glinde, Trafogebäude
87. Kneeden Nr. 2, Wohnhaus, ehemalige Försterei
88. Neufresenburg, Gutshaus
89. Neufresenburg, Zufahrtallee zum Gut
90. Neufresenburg Nr. 5, Kate
91. Rethwischfeld, Gutsanlage, Gutshaus
92. Rethwischmühle, ehemalige Wassermühle
93. Schadehorn, Trafo-Gebäude
94. Seefeld, ehemaliges Feuerwehrhaus von 1875
95. Seefeld, Ehrenmal 1914-18 / 1939-35
96. Seefeld Nr. 9, Kate
97. Seefeld Nr. 12 a, Kate
98. Sehmsdorf, Dorfstr. Nr. 2; landwirtsch. Wohn- u. Wirtschaftsgebäude

**Liste der archäologischen Denkmale  
mit Nr. des Denkmaltbuches:**

- |            |            |   |
|------------|------------|---|
| 1-8<br>(9) | SN 2128-2  | Grabhügelgruppe<br>(wurde untersucht und ausgegraben) |
| 10-13      | SN 2128-6  | Grabhügelgruppe                                       |
| 14         | SN 2128-7  | Grabhügel   |
| 15         | SN 2128-8  | Grabhügel   |
| 16         | SN 2128-3  | Fresenburger Wallberg                                 |
| 17         |            | Schalenstein vor Stormarnhaus                         |
| 18         | SN 2228-3  | Grabhügel „Runder Berg“                               |
| 19         | SN 2228-2  | Grabhügel   |
| 20         | SN 2228-9  | Grabhügel   |
| 21         | SN 2228-10 | Grabhügel   |
| 22+23      | SN 2228-8  | Grabhügel   |
| 24         | SN 2228-1  | Rethwischhof  |
| 25, 28-31  | SN 2128-5  | Burg Schadehorn                                       |
| 26, 27     | SN 2228-13 | Grabhügel   |
| 32         | SN 2228-18 | Grabhügel   |
-

## **Naturdenkmale**

### **Vorhandene Naturdenkmale**

Die Mennolinde bei der Mennokate  
Die Abendmahlseiche im Bürgerpark  
Eine Platane am Kirchberg bei der Peter-Pauls-Kirche  
Zwei Rotbuchen im Schloßpark Blumendorf  
Alte Lindenallee zum Gut Altfresenburg  
Alte Eiche an der Brunnenstraße / Beste

## **Anlage**

### **Altlastenstandorte**

#### 1. Heimstraße

Ehemalige Hausmülllagerstätte vermischt mit Abbruchmaterial, Schotter und Bitumenrückständen. Die Lagerstätte steht unter ständiger Kontrolle des Umweltamtes des Kreises Stormarn. Es werden regelmäßig Grundwasseranalysen durchgeführt. Bodenluftmessungen sind nicht fortgeführt worden. Eine Sanierung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Die erweiterten Grundwasserüberwachung sind abgeschlossen. Eine Grundwassergefährdung, die einen Sanierungsbedarf begründen würde, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht gegeben.

#### 2. Am Hohenkamp

Auffüllung eines ehemaligen Teiches mit Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll und Klärschlamm. Ausgasungen treten nicht auf. Eine Grundwassergefährdung ist nicht erkennbar. Die Altlast steht unter ständiger Beobachtung. Eine Gesundheitsgefährdung im Hinblick auf die gegenwärtige Spielplatznutzung ist nicht erkennbar.

#### 3. Am Kurpark

Auffüllung mit Bodenaushub, Formsand aus einer Eisengießerei und Abbruchmaterial. Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf bezüglich des Gehaltes von Kohlenwasserstoffen. Die Auffüllungen erstrecken sich über den heutigen Holzlagerplatz und auf die Bereiche der Neubebauungen. Die anlässlich der Neubebauungen erfolgten Untersuchungen haben in 1,5 bis 4 m Tiefe Schadstoffkonzentrationen von Phenolen und polycyclischen Aromaten ergeben. Die Untersuchungen erfolgten nicht nach der Bundesbodenschutzverordnung.

Im Hinblick auf die gegenwärtige Nutzung des Holzlagerplatzes bestehen keine gesundheitlichen Gefährdungen. Es besteht Sicherungs- oder Sanierungsbedarf sofern eine Nutzungsänderung erfolgen sollte. Der hier geltende B-Plan Nr. 12 – 1. Änd. mit der Ausweisung eines öffentlichen Bolzplatzes ist zu ändern.

Im Falle von Erdarbeiten ist ein angepasster Arbeitsschutz und sind abfallrechtliche Vorschriften zu beachten. Bodenaushub ist

entsprechend LAGA einer abfallrechtlich geprüften und geordneten Entsorgung zuzuführen.

**4. Sülzberg**

Auffüllung mit Bodenaushub, Abbruchmaterial, Hausmüll, Formsand aus einer Eisengießerei und Benzolrückständen. Bodenluftmessungen haben keinen Sanierungsbedarf im Hinblick auf die jetzige und planungsrechtliche ausgewiesene Nutzung als Sportplatz (Hockey) erkennen lassen. Andere Nutzungen würden weitere Untersuchungen erfordern. Allerdings muss für die auf der Altlast gegründete Bebauung am Sülzberg ein Risikopotential gesehen werden. Während auf dem Hockeyplatz Ausgasungen durch Bodenabdeckungen verhindert werden, kann dieses aufgrund der Unterkellerungen hier nicht ausgeschlossen werden. Der Kreis Stormarn wird im Gebiet der Wohnbebauung weitere Bodenuntersuchungen veranlassen.

**5. Südlich der Kampstraße (Farbteich)**

Verunreinigungen eines zwischenzeitlich verlandeten Teiches mit Schwermetallen (Blei, Chrom, und Zink) aus einer ehemaligen Farbenfabrik. Eine Sanierung ist derzeit nicht beabsichtigt. Grundwassergefährdungen sind aufgrund des bindigen Untergrundes nicht erkennbar, können allerdings auch nicht endgültig beurteilt werden, weil keine Grundwassermessstellen eingerichtet wurden.

**6. Südlich der Kampstraße**

Ein bis 1935 genutzter Müllplatz. In einer Teichprobe wurden erhöhte Schwermetallgehalte gefunden. Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung ergibt sich kein sofortiger Untersuchungsbedarf gemäß Bundesbodenschutzgesetz.

Zu den Altlasten 5 und 6 ist zur Zeit der Kreis Stormarn als zuständige Bodenschutzbehörde tätig. Danach wird von der Stadt entschieden, ob und wie durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und unter Bewältigung des bestehenden Konfliktes eine Bebauungsmöglichkeit für den östlich benachbarten, im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich geschaffen werden kann.

**Anhang**

**Altlastenverdachtsflächen:**

1. Berliner Ring / Segeberger Straße  
Ehemalige Tankstelle
  2. Lübecker Straße / Bahnlinie Bad Segeberg  
Ehemalige Tankstelle
  3. Schützenstraße / Hagenstraße  
Ehemalige Tankstelle
  4. Bahnhofstraße  
Ehemalige Tankstelle
-



5. Ratzeburger Straße  
Ehemalige Tankstelle
  6. Sehmsdorfer Straße – Verkehrsübungsplatz  
Ehemalige Tankstelle
  7. Hamburger Straße  
Ehemalige Tankstelle
  8. Hamburger Straße  
Ehemalige Tankstelle
  9. Moordamm  
Langjährige Nutzung durch ein Tiefbauunternehmen, evtl.  
Belastung durch Kohlenwasserstoffe.
  10. Industriestraße  
Bodenaushub, Abbruchmaterial, Schotter
  11. Westlich der Sophie-Scholl-Straße  
Auffüllungen mit Bodenaushub und Gewerbemüll.
  12. Paperbarg:  
Langjährige Nutzung durch Schrott- und Altwarenlagerung.
  13. Ziegeleiweg:  
Auffüllung eines ehemaligen Teiches durch Abfall aus einer  
ehemaligen Ziegelei. Durchmischung mit sonstigem Mate-  
rial ist nicht ausgeschlossen.
  14. Lorentzenstraße:  
Teichverfüllung sowie Bodenauffüllungen westlich des  
ehemaligen Teiches. Keine Altlast. Sanierung nicht  
erforderlich. Langzeitkontrollen empfohlen.
-