

BEGRÜNDUNG DER STADT BAD OLDESLOE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - NEUFASSUNG -
BAUGEBIET: "EHMKENBERG"

mit an folgenden Straßen liegenden Grundstücken:

Poggenseer Weg (teilweise), Fuchsberg, Poggenbreeden,
Höter Berg, Im Hölk, Wendum (teilweise) und
Ehmkenberg.

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten von der Bahnlinie Bad Oldesloe - Bad Segeberg, im Süden von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46, im Westen von den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 118/29 und 118/30, von der westlichen Grenze des Flurstückes 67/27, von den südlichen Grenzen der Flurstücke 67/3, 67/4, von den westlichen Grenzen der Flurstücke 67/5, 67/15, 68/33, 68/3, 68/4, 67/7 und 68/9, im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 68/9, 68/12 und 68/40, von der Mitte des Poggenseer Weges in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 123/11, von der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 71/223, von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 89/19, 89/15 und 85/28, im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 85/38 (Wanderweg), 85/19, 84/19, 84/9 und 84/10, von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 84/10, 84/11, 84/3, 84/20 (Wanderweg) bis an das Gewässer "Wöknitz" sowie von der südlichen Grenze der "Wöknitz" bis zur Bahnlinie Bad Oldesloe - Bad Segeberg in der Flur 4 Gemarkung Bad Oldesloe.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 - Neufassung - liegt im Nordosten der Stadt. Er wird begrenzt von der Bahnlinie Bad Oldesloe - Bad Segeberg, dem Bebauungsplan Nr. 46 sowie an folgenden Straßen liegenden Grundstücken: Poggenseer Weg (teilweise), Fuchsberg, Poggenbreeden, Höter Berg, Im Hölk, Wendum (teilweise) und Ehmkenberg.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Bad Oldesloe wurde am 22.8.1963 rechtsverbindlich. Er entsprach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Bad Oldesloe. Zwischenzeitlich hat, bedingt durch einige wesentliche Änderungen, der Geltungsbereich ein "neues Gesicht" bekommen, was den jeweils entsprechenden städtebaulichen Vorstellungen bzw. Realisierungsmöglichkeiten folgte.

Um keine weitere Verwirrung bei den Bürgern durch notwendige erneute Änderungen zu schaffen, ist eine generelle Neuüberplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 24 - Neufassung - beabsichtigt.

Die Ausweisung der Neubebauung ist überwiegend für 1- und 2-geschossige Reihen- und Gruppenhäuser geplant, um damit den Bedarf nach gestiegenen Wohnbedürfnissen zu befriedigen sowie dem Willen der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu entsprechen.

Auf freistehende Einfamilienhäuser wurde wegen der zu großen Grundstückszuschnitte, die dieser Gebäudetyp verlangt, verzichtet.

Die wesentlichsten größeren Bauabsichten liegen in den Gebieten:

- a) Am Ende Straße Ehmkenberg,
- b) am "Innenring": Poggenbreeden/Im Hölk.

Zu a) Hier ist eine Gruppenbebauung (2 Hausgruppen) in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die bisherige, im Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung - festgelegte Planung sah 4- und 5-geschossige Miet- bzw. Eigentumswohnungen vor. Da sich diese nicht realisieren lassen, hat der Grundeigentümer bzw. der Erbbauberechtigte von der Planung Abstand genommen.

Zu b) Die Grundeigentümer im "Innenring" (Im Hölk / Poggenbreeden) beabsichtigen, entgegen der im Bebauungsplan Nr. 24 - 3. Änderung - vorgesehenen 4- bis 5-geschossigen Bauweise eine 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise zu erstellen.

3. Bisherige städtebauliche Unterlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 24 - Neufassung - wird aus dem am 25. November 1975 teilweise vorweggenehmigten und am 25. Dezember 1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 - Neufassung - wird das Gebiet der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 24, Nr. 24 - 1. Änderung -, Nr. 24 - 2. Änderung - und Nr. 24 - 3. Änderung - neu überplant.

4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine auf den Maßstab 1 : 1000 vergrößerte Katasterkarte.

Für den topografischen Nachweis dient die auf den Maßstab 1 : 1000 vergrößerte Deutsche Grundkarte.

5. Beteiligte Eigentümer:

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem Bundesbaugesetz in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

6. Größe des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 20,534 ha, darin enthalten sind 3,872 ha Verkehrsflächen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff Bundesbaugesetz vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff Bundesbaugesetz Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff Bundesbaugesetz statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Be-

dingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

8. Vorhandener Baubestand:

Innerhalb des Planungsgebietes sind vorhanden:

- 89 Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise,
- 10 Mehrfamilienhäuser mit ca. 285 Wohneinheiten,
1 evgl. Gemeindehaus und am Poggenseer Weg
- 1 Laden- und Bürofläche von ca. 1.300 qm.

9. Geplante Bebauung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Neubebauung geplant:

- a) Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise ca. 104,
- b) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ca. 117,
- c) Erweiterung des Gemeindezentrums der Ev. Kirche sowie ein Kirchenneubau.
- d) Einfamilienhäuser in offener Bauweise ca. 5.

10. Verkehrsflächen:

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen: Wendum, Ehmkenberg, Poggenseer Weg, Poggenbreeden, Im Hölk, Höter Berg, Fuchsberg.

Die Erschließung der im südlichen und östlichen Teil des "Innenrings" (Poggenbreeden / Im Hölk) gelegenen Grundstücke erfolgt über öffentliche und private Wohnwege unter Berücksichtigung der 80m Distanz (gem. § 1 Baudurchführungsverordnung). Die Wohnwege werden in einer Breite von 3,25 m bzw. 5,25 m ausgebaut. Nur der Haupterschließungsweg darf nach dem Ausbau von Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen sowie von Möbelwagen befahren werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wanderwege sind bis auf die Wanderwegverbindung im Gebiet "Höter Berg" entlang der "Wöknitz" zur Bahnlinie (Bad Oldesloe - Bad Segeberg) bei der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 24 - Neufassung - berücksichtigt worden.

Die Wanderwegverbindung entlang der "Wöknitz" wird verlegt in die Verlängerung der Straße Poggenbreeden / Fuchsberg, um eine zentrale Anbindung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 24 in Richtung Naherholungsgebiet Kneeden zu schaffen.

Mit diesem Planungskonzept, d.h. mit der zentralen Ausweisung von privaten Stellplätzen verbunden mit der Wohnwegerschließung, wird ein Wohngebiet mit einem auf ein Minimum reduzierten Fahrverkehr und einer hohen Wohnqualität geschaffen.

Eine genauere Berechnung der erforderlichen Anzahl von privaten Stellplätzen erfolgt bei Vorliegen der Bauanträge für geplante bauliche Maßnahmen nach der Landesbauordnung.

Öffentliche Parkflächen sind gemäß dem Runderlaß des Herrn Innenminister vom 27. Nov. 1970 ausreichend vorhanden bzw. geplant. Die Gemeinde hat hiernach 1/3 der im Baugebiet erforderlichen Pflichtstellplätze nachzuweisen.

Der Nachweis wird wie folgt geführt.

Erforderliche öffentliche Parkplätze:

		erf. St. Plätze	erf. Park plätze
<u>Ehmkenberg:</u>			
- Einfamilienhäuser			
Nr. 1 - 17 (ungerade Zahlen)	18		
Nr. 18 - 24 (gerade Zahlen)		72	24
- Mehrfamilienhäuser			
Nr. 2 - 14 (gerade Zahlen)	54		
<u>Poggenseer Weg:</u>			
- Mehrfamilienhäuser			
Nr. 20 - 26 (gerade Zahlen)	32	62	21
- ev.-luth. Kirchengemeinde	30		
<u>Poggenbreeden (ohne "Innenring"):</u>			
- Hochhaus Nr. 2	75		
- Ladenzentrum Nr. 2	30		
- Mehrfamilienhäuser		181	60
Nr. 1 - 21 (ungerade Zahlen)	76		
<u>Im Hölk (ohne "Innenring"):</u>			
- Hochhaus Nr. 2	75		
- Einfamilienhäuser			
Nr. 4 - 70 (gerade Zahlen)	31		
- Mehrfamilienhaus Nr. 72	40	146	49

		erf. St. Plätze	erf. P.-Plätze
<u>Fuchsberg:</u>			
Nr. 2 - 48 (gerade Zahlen)			
Einfamilienhäuser	33	33	11
Nr. 1 - 17 (ungerade Zahlen)			
<u>Höter Berg:</u>			
Nr. 1 - 25 (ungerade Zahlen)			
Einfamilienhäuser	14		
Mehrfamilienhäuser		30	10
Nr. 2 - 14 (gerade Zahlen)	16		
<u>"Innenring":</u>			
Einfamilienhäuser	93	93	31
	<u>Gesamt</u>	<u>594</u>	<u>205</u>

Vorhandene bzw. geplante Parkplätze:

Höter Berg	10
Fuchsberg	10
Im Hölk	43
Poggenbreeden	94
Poggenseer Weg	25
Wendum	38
<u>Gesamt</u>	<u>220</u>

vorhandene bzw. geplante Parkplätze	2 20
erforderliche Parkplätze	206

zusätzlich: 14 Parkplätze

11. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 7 Kinderspielplätze (4 private und 3 öffentliche Kinderspielplätze) festgesetzt. Innerhalb des Spielplatzes nördlich der Straße "Poggenbreeden", ist sowohl eine Nutzung als Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren als auch als Bolzplatz für ältere Kinder vorgesehen. 4 Kinderspielplätze sind vorhanden, 3 werden bei Errichtung der Neubebauungen an den Straßen "Im Hölk" und "Poggenbreeden" erstellt. Die vorhandenen Kinderspielplätze sind so bemessen, daß sie den durch die Einfamilienhausneubebauung zu erwartenden zusätzlichen Bedarf aufnehmen können.

12. Landschaftsplanerische Festsetzungen:

Im Bereich des Bebauungsplanes sind, soweit möglich, entlang von Wanderwegen und - soweit zur Einbindung der allgemeinen Begrünung erforderlich - auch in den Vorgärten Bäume festgesetzt.

13. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Soweit noch nicht vorhanden, erhält das Baugebiet eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung.

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Einbauten bei der Planung der öffentlichen ausbaufähigen Straßen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die Abwasser werden zum Klärwerk abgeleitet. Die Regenwasser werden dem Vorfluter zugeführt.

Die Ablagerung von Müll hat so zu erfolgen, daß eine Gefährdung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers ausgeschlossen ist.

14. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten der Erschließung:

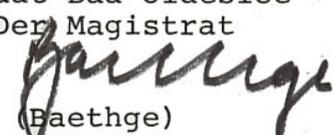
Die Erschließung ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 24 - 2. Änderung - bereits ausgeführt worden. Die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 - Neufassung - ist auf Wunsch der Eigentümer bzw. der Erbbauberechtigten erfolgt, so daß die damit verbundenen Kosten der inneren Erschließung des "Innenringes" (Poggenbreeden / Im Hölk) in voller Höhe von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen sind.

15. Hinweis:

Innerhalb des gekennzeichneten Mindestabstandes zum Schutze des Waldes sind Aufforstungen und leicht entflammbarer Bewuchs (Nadelholz) sowie die Lagerung brennbarer Stoffe, offenes Feuer, brandempfindliche bauliche Anlagen im Sinne des § 3 (5) der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden nicht zulässig. In einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze sind alle baulichen Anlagen mit einer Hartbedachung, feuerfesten Außenwänden und Abdeckplatten auf den Schornsteinen zu versehen.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
am 7. 07. 80

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


(Baethge)
Bürgermeister



E r l ä u t e r u n g

zum Bepflanzungsplan der Flächen zwischen
der "Wöknitz" und den Grundstücken am
"Fuchsberg"

Im Bebauungsplan wird das städtische Grundstück zwischen dem Bach Wöknitz und den Grundstücken an der Straße Fuchsberg als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Ausweisung findet damit die planerische Fortsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Aufforstungsflächen zwischen den nordöstlichen Wohngebieten und dem Ortsteil Poggensee. Das Grundstück wird durch die "Wöknitz" von den übrigen Forstflächen abgetrennt und stellt aufgrund der Tallage ein Feuchtgebiet mit besonderen ökologischen Bedingungen dar, daß infolge wasserregulierender Maßnahmen an der "Wöknitz" und durch Grundbruch aufgetriebenen Boden in den letzten Jahren fast vollständig ausgetrocknet ist.

Die Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt das Restfeuchtgebiet zu erhalten, daß auch nach Ansicht des Kreises Stormarn als Untere Wasserbehörde gute Lebensbedingungen für eine reiche Fauna und Flora bietet. Eine vollständige Wiederherstellung des ehemaligen Feuchtgebietes ist nicht möglich, da dies ein planfeststellungspflichtiges Anstauen der "Wöknitz" erfordert, das nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes Trave die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen jenseits des Bahndammes gefährden und leicht zur Verstopfung des Bahndurchlasses führen würde.

Es ist nunmehr geplant, in den trockneren Bereichen eine ungeordnete Bepflanzung mit Baumgruppen vorzunehmen, ansonsten die Flächen einer wilden Vegetation - teilweise Schilf - zu überlassen. Die von den Fuchsberganliegern vorgenommenen Bepflanzungen sollen im wesentlichen erhalten bleiben, lediglich die fortführenden Grenzbepflanzungen mit Tannen und Lärchen sollen gelichtet werden, um einen Parzellierungscharakter zu vermeiden.

Obwohl das Gebiet aufgrund des moorigen Untergrundes kaum für eine forstwirtschaftliche Nutzung geeignet ist und die weitgehende Erhaltung des gegenwärtigen Zustandes geplant ist, wird es im Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, da es als kleiner Bestandteil einer größeren Forstfläche zu sehen ist.