

B e g r ü n d u n g

der Stadt Bad Oldesloe zum Bebauungsplan Nr. 42
Gebiet: Lindenkamp Nr. 12 a - 22 (gerade Nummern),
Eichenkamp Nr. 2 - 26 (gerade Nummern) und
Birkenkamp Nr. 13 - 43 (ungerade Nummern)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 liegt im südwestlichen Stadtgebiet und wird umgrenzt im Süden von der Straßenmitte des Lindenkamps, im Westen und Norden durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 und im Osten durch die Straßenmitte des Birkenkamps.

2. Bisherige Planentwicklung sowie Gründe zur Ausstellung des Bebauungsplanes

Um dem städtebaulichen Ziel einer weitgehenden Schonung der freien Landschaft näher zu kommen, stehen die Möglichkeiten, insbesondere zentrumsnahe Freiflächen im Inneren von Baublocks für eine geordnete Bebauung zusätzlich zu erschließen, in jüngster Zeit wieder mehr im Interesse der Planung.

Während noch 1974 die für das vorliegende Gebiet bereits beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 mangels Eigentümerinteresse und -bereitschaft aus praktischen Erwägungen vorerst zurückgestellt werden mußte, bieten seither immer wieder, wenn auch nur vereinzelt vorgetragene Absichten zur Nutzungsintensivierung, sowie aktuelle Zugriffsmöglichkeiten auf verschiedene Schlüsselgrundstücke Gelegenheit, das Planverfahren mit der ursprünglichen Zielsetzung (zentrale Erschließungsstraße) wieder aufzugreifen.

Ein attraktives Wohngebiet mit guter Anbindung an zentrale städtische Kultur- und Versorgungsbereiche kann damit einer mehr zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch eine in der Nachkriegszeit entstandene und noch weitgehend erhaltene (Klein-) Siedlungsstruktur mit überwiegend traufständigen Doppelhäusern in offener Blockrandbebauung auf schmalen aber (bis zu 90 m) tiefen Gartengrundstücken, die heute nur noch extensiv genutzt werden, maßgeblich aber die vorhandene Wohn- und Wohnumfeldqualität des Gebietes bestimmen. Die Erhaltung des Wohnwertes sowie die Sicherung des ortstypischen Charakters der Siedlungsform sind weitere städtebauliche Ziele, die dem Entwicklungskonzept des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Ausgehend von einer flächensparenden zentralen Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt deshalb die Ausweisung der Neubauf Flächen parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die damit konsequent das bestehende städtebauliche Grundmuster fortschreiben und sich als baulich-räumliche Einheit in das vorhandene Siedlungsgefüge eingliedern. Zwar wird der bestehende Block durch die geplante Suberschließung geteilt, bildet aber durch seine ebenfalls traufständig konzipierte Randbebauung wiederum ruhige private Innenbereiche, die den ökologischen Zusammenhang der vorhandenen Grünräume weitgehend berücksichtigen. Die vorgegebene Parzellenstruktur, insbesondere die geringe Grundstücksbreite von 11-13 m bedingt, daß in weiten Teilen des Neubaugebietes zur Zeit nur (traufständige) Doppelhäuser (ca. 18 WE) analog zur vorhandenen Bebauung errichtet werden können. Diese im Hinblick auf die städtebauliche Grundkonzeption sicher wünschenswerte Bauweise wird jedoch im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt. Der traditionell größeren Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern entsprechend bleibt die Form der Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise freigestellt. Ihre Realisierung wird jedoch überwiegend von der Bereitschaft benachbarter Eigentümer abhängen, eine Grenzregelung auf privater Basis durchzuführen.

4. Verkehrsplanung

Das von bestehender Wohnbebauung umgebene Neubaugebiet stellt einen ruhigen durchgrüntem Innenbereich dar. Die verkehrliche Erschließung zielt deshalb in Funktion und Gestaltung darauf ab, die besondere Eigenart dieser Umgebung so wenig wie möglich zu stören. Dem entspricht zunächst die Anlage einer Stichstraße entlag der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die das Baugebiet vom Lindenkamp aus erschließt. Durch die Ausbildung von Mindestprofilen (Fahrbahnbreite ca. 4,5 m) wird nur ein geringer Teil der betroffenen Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Eine kosten- und flächensparende Erschließung liegt auch im Interesse der Eigentümer und beschleunigt die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Straße selbst soll nach dem Mischsystem verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die damit gesicherte gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer verstärkt die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes, macht ihn als Bestandteil des Wohnumfeldes wieder vielfältig nutzbar und - durch erzwungenes Langsamfahren - besonders für Kinder auch verkehrssicher. Sämtliche Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet im Verhältnis zur Anzahl der privaten Pflichtstellplätze ausreichend vorhanden. Die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße wird von einem Grünstreifen begleitet, der neben einer raumgliedernden Bepflanzung mit Straßenbäumen auch dem öffentlichen Parken dienen soll. Auf eine direkte Festsetzung der Parkplätze und der Baumbepflanzungen wird jedoch verzichtet, da diese im wesentlichen von der künftigen Lage der Grundstückszufahrten abhängig sein wird.

5. Erschließung gem. §§ 123 ff. BauGB

a) Straßenbautechnische Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 42 ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

1. die vorhandenen und endgültig hergestellten Straßen Lindenkamp, Birkenkamp und Eichenkamp,
2. die neu anzulegende und erstmalig herzustellende Erschließungsstraße A.

Die Straße zu 2. ist beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB.

b) Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist weitgehend mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen erschlossen. Soweit noch nicht vorhanden, werden Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Breitbandkabel im Zuge der Straßenneubaumaßnahme verlegt. Regen- und Schmutzwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk zugeführt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster nach dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lager, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

8. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.12.1975 vorläufig und am 30.01.1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet ausschließlich Wohnbauflächen vor.

9. Technische Grundlagen

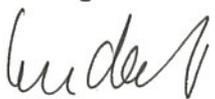
Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

10. Überschlägige Kostenermittlung

| | | |
|-------------------------|----|------------|
| 1. <u>Straßenbau</u> | | |
| 1.1 Grunderwerb | | |
| 1.2 Baukosten | DM | 250.800,-- |
| 2. <u>Regenwasser</u> | DM | 77.500,-- |
| 3. <u>Schmutzwasser</u> | DM | 96.900,-- |
| 4. <u>Strom</u> | DM | 18.000,-- |
| 5. <u>Gas</u> | DM | 22.000,-- |
| 6. <u>Wasser</u> | DM | 36.500,-- |

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom .09.09.1991..

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


(Gudat)
Bürgermeister

