

Begründung der Stadt Bad Oldesloe

zum Bebauungsplan Nr. 45

Gebiet : Rümpeler Weg Nr. 19a - 53 (ungerade Nummern),
Ahornkamp Nr. 1 - 15 (ungerade Nummern) und
Ahornkamp Nr. 2 - 24 (gerade Nummern),
Birkenkamp Nr. 6 - 38 (gerade Nummern),
Lindenkamp Nr. 2 - 12 (gerade Nummern).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe. Die Grenze im Norden bilden die nördlich gelegenen Grundstücke vom "Ahornkamp", im Westen wird der Bereich von der Straße "Birkenkamp" und im Osten vom "Rümpeler Weg" begrenzt. Im Süden verläuft die Straße "Lindenkamp".

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren wurden von Grundstückseigentümern immer wieder Wünsche zur Bebauung ihrer hinteren Gärten vorgetragen. Die zunehmenden Bauwünsche und der Grundsatz des § 1 des Baugesetzbuches sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, veranlaßten die Stadt Bad Oldesloe, eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen über einen Bebauungsplan zu ermöglichen.

Es steht im Ermessen des einzelnen Grundstückseigentümers, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht.

Die innerstädtische Verdichtung verhindert ein zu starkes Vordringen notwendiger Stadterweiterungsflächen in den Außenbereich. Eine Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme stellt einen bedeutenden ökologischen und wirtschaftlichen Aspekt dar. Die verdichtete Bebauung innerhalb des bisherigen Stadtgefüges erleichtert die Nutzung der städtischen Infrastruktur. Durch Fußgänger- und Fahrradverkehr wird der motorisierte Individualverkehr mit seinen Lärm- und Schadstoffemissionen eingeschränkt.

Um die Kleinteiligkeit im Wohngebiet zu erhalten werden nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Der Planbereich ist mit überwiegend traufständigen, eingeschossigen Einzelhäusern auf 800 - 1000 m² großen Grundstücken bebaut.

Um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, wurde eine innere Erschließung gewählt. Die Straße parallel der Straßen Rümpeler Weg und Birkenkamp ist mit einer Breite von 8,50 m geplant, um die Straße durch Grüninseln aufzulockern oder um Privatflächen zu umfahren.

Im Bereich Lindenkamp erfolgt die neue Erschließung nach dem städtebaulichen Konzept; wonach zwei neue Grundstücke von einem gemeinsamen System erschlossen werden.

Im Innenbereich können ca. 17 Doppel- und 7 Einzelhäuser, oder 39 Einzel- und 3 Doppelhäuser entstehen. Für alle Häuser ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

4. Grünflächen - Ausgleichsflächen

Das von bestehender Wohnbebauung umgebene Neubaugebiet stellt einen ruhigen durchgrüneten Innenbereich dar. Die verdichtete Nutzung ergibt eine neue Versiegelung von Flächen, die einen Eingriff in die Natur im Sinne des § 1a BauGB darstellen. Um diese Flächen auszugleichen, sollen die Zufahrten und die Wege regenwasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Rasen- oder Pflastersteine in Sand). Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern oder einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Fassadengrün als Kletter- oder Rankpflanzen sind erwünscht.

Die Grenzen zu den Nachbarn sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei der Anlage von Hecken und Buschgehölzen im Bereich der Grundstücksgrenzen werden Kleinbiotope geschaffen, die von Tieren und Pflanzen schnell besiedelt werden. Damit ließe sich der Naturhaushalt und die Lebensqualität im Bebauungsgebiet weiter verbessern.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme soll eine Standortverbesserung der Straßenbäume im Lindenkamp und im Birkenkamp vorgenommen werden. Je nach Einzelfall wird hierzu die Baumscheibe vergrößert und der Wurzelbereich belüftet.

Alter Baumbestand ist zu schützen.

Auf ca. 18.700 m² ehemaligen Hausgartenflächen kann mit einer GRZ von 0,25 eine Fläche von 4.675 m² neu versiegelt werden. Es entsteht eine neue Verkehrsfläche von ca. 3.380 m² inkl. der Grüninseln und der Baumscheiben. Für die Versiegelung des Bodens wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 vorgeschlagen, das ergibt eine Ausgleichsfläche von 1.400 m² für die bebaubaren Flächen und 1.014 m² für die Verkehrsfläche (2.414 m²). Durch die Festsetzung - Anpflanzen von heimischen Gehölzen - entsteht eine Strauch- und Buschfläche von 2.865 m² die zu 75% angerechnet werden kann (2.150 m²) und eine private Grünfläche (Ausgleich) von 500 m². Zusätzlich sind im Bereich der neuen Straße Grüninseln und mind. 4 neue Straßenbäume geplant.

5. Erschließung

Die verkehrliche innere Erschließung erfolgt durch den Bau einer neuen Straße mit zwei Verbindungen zum Rümpeler Weg und einer Verbindung zum Birkenkamp.

Die Straße parallel der Straßen Rümpeler Weg und Birkenkamp ist mit einer Breite von 8,50 m geplant, um die Straße durch Grüninseln aufzulockern und Parkplätze einzuplanen oder um Privatflächen zu umfahren. Dadurch soll eine schnellere Realisierung des Bebauungsplanes erreicht werden.

Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten im Lindenkamp sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die zu belastenden Flächen sind in der Regel mittig auf einer Grundstücksgrenze festgesetzt worden, um so mit nur einer Zufahrt zwei neue Grundstücke erschließen zu können.

Die gemeinsamen Zufahrten dienen der Eingriffsminimierung im Sinne des § 8 (1) LNatSchG (siehe auch Ziff.4) sowie gestalterischen Zielen, um nicht zwei nebeneinanderliegende Zufahrten in die Gärten zu bekommen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch Eintragung von Baulasten entsprechend gesichert.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle neu zu bebauenden Grundstücke sind im privatem Eigentum.

Eine Neuordnung des Grund und Bodens nach den Vorschriften der §§ 45 ff und 80 ff BauGB wird nicht erforderlich. Auf freiwilliger Basis können Neuordnungen im Einzelfall durchaus sinnvoll sein.

7. 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, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

8. Öffentliche Parkplätze

Die neue Bebauung löst prinzipiell die planerische Verpflichtung zur Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen aus.

Durch die großzügige Straßenbreite können bei der Gestaltung der neuen Straße ausreichend Parkplätze geschaffen werden.

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem 1995 aufgestellten und im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet ausschließlich Wohnbauflächen vor.

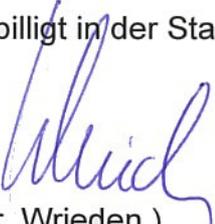
10. Technische Grundlagen

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

11. Überschlägige Kosten

Die Kostenüberschlag für die Straßenbau- und Erschließungskosten betragen 1.500 000,00 DM davon 10 % = **150.000,00 DM**.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom...22.02.1999....


(Dr. Wrieden)
Bürgermeister



Bad Oldesloe, den...20.09.2000...