

Stadt Bad Oldesloe

S a t z u n g

der Stadt Bad Oldesloe über den
Bebauungsplan Nr. 55 - 1. Änderung -

Gebiet: Wendum Nr. 14 - 24 (gerade Nummern), Lübecker Straße
Nr. 45, 47 und 47 a und Krahnkoppel

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
und des § 82 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 86)
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenver-
sammlung vom 09.05.88 folgende Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 55 - 1. Änderung für das Gebiet Wendum Nr. 14 - 24
(gerade Nummern), Lübecker Straße Nr. 45, 47 und 47 a
und Krahnkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO
(Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungs-
gewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3
Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes.

§ 3 Abs. 4 BauNVO

Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit mehr als zwei
Wohnungen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über
Baugrenzen für Umbauten oder Instandsetzungen in dem Umfang
zugelassen werden, wie ein bestehendes, katastermäßig
erfaßtes und bauaufsichtlich genehmigtes Gebäude eine
Baugrenze überschreitet.

§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO

Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen über 25 m³ umbauten
Raumes auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Flächen
zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Bau-
grenzen an der Haupterschließungsstraße (ohne den Stich)
alle Nebenanlagen sowie Carports und Garagen unzulässig.

Stadt Bad Oldesloe

Stadt Bad Oldesloe

3. Grundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im reinen Wohngebiet sind aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur Grundstücke mit einer Größe von max. 650 m² zulässig. Auf den Flächen mit geschlossener Bauweise sind daneben nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 230 m² zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausnahmen können von der Unteren Bauaufsichtsbehörde insoweit zugelassen werden, als sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Anlieger und des Erschließungsträgers, die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zu den bezeichneten Flächen zu nutzen. Darüber hinaus umfaßt das Gehrecht auf dem Grundstück Lübecker Str. 45 das Recht der Allgemeinheit, diese Fläche zu begehen. Das Leitungsrecht auf den Grundstücken der Krahnkoppel Nr. 8 - 11 umfaßt die Befugnis des Erschließungsträgers, die festgesetzten Flächen zur Verlegung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen zu nutzen. Die Flächen sind von Bepflanzungen über 1,50 m Höhe und baulichen Anlagen freizuhalten.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Nutzungsberechtigung für die Gemeinschaftsanlagen (Garagen) gilt für die in geschlossener Bauweise festgesetzten Grundstücke Nr. 1 - 5. Für ein Garagenplatz gilt die Nutzungsberechtigung für das Grundstück Nr. 7. Zusätzliche Stellplätze sind, ergänzend zu der getroffenen Flächenausweisung, zulässig. Ziffer 2, Abs. 2 bleibt unberührt.

7. Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit landschaftsgerechten einheimischen, für Knicks typischen Sträuchern (z.B. Hasel, Heibuchen, Eichen, Pappeln, Weiden und Birken) zu bepflanzen und zu unterhalten. Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern (Entwässerungsgräben) sind durch Umbau naturnah zu gestalten.

8. Höhen

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden in der Krahnkoppel dürfen bezogen auf die höchstgelegenen Gebäudeseiten im Mittel nicht mehr als 17 cm über Straßenoberkante liegen.

9. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 LBO 1983

Im reinen Wohngebiet an der Krahnkoppel gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

Dächer:

Es sind ausschließlich im Winkel von 35 - 60° geneigte pfannengedeckte Dächer im Farbbereich Rot zulässig. Nördlich der Krahnkoppel und um den Wendepunkt sind nurgiebelständige Satteldächer (Giebel zur Straße) zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Höhen:

Für die Gebäude in geschlossener Bauweise dürfen die Traufhöhen 4,80 m und die Firsthöhen 10,50 m über Terrain nicht überschreiten.

Garagen:

Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen der Grundstücke zur Straße sind mit Bepflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen können durch Schutzzeinzäunungen ergänzt werden, die vom Straßenraum aus gesehen hinter den Bepflanzungen errichtet werden müssen. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Bei Grundstücken mit oberhalb der Straßenkante liegendem Niveau sind die Höhendifferenzen bis 75 cm durch bepflanzte unbefestigte Böschungen auszugleichen, notwendige Stabilisierungsmaßnahmen bei Höhendifferenzen über 75 cm sind durch abgetreppte Holzpfehlreihen, Natursteine oder bossierter Steine vorzunehmen.

Im reinen Wohngebiet auf den rückwärtigen Grundstücken des Wendum gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

Dächer:

Es sind ausschließlich im Winkel von 30 - 45° geneigte pfannengedeckte Dächer im Farbbereich Rot zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Höhen:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bezogen auf die höchstgelegene Gebäudeseite nicht mehr als 30 cm über Terrain liegen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **24. NOV. 1986**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am **10. DEZ. 1986** erfolgt.

Bad Oldesloe, den **09.09.88**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am **18. DEZ. 1986** durchgeführt worden.

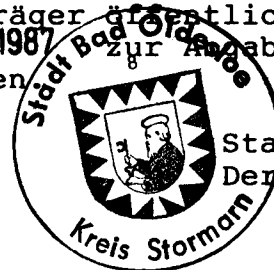
Bad Oldesloe, den **09.09.88**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **11. NOV. 1987** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Oldesloe, den **09.09.88**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am **14. DEZ. 1987** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Bebauungsplanung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Oldesloe, den **09.09.88**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **7. JAN. 1988** bis zum **8. FEB. 1988** werktätlich - außer sonnabends - von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **30. DEZ. 1987** im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Oldesloe, den **09.09.88**



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

Stadt Bad Oldesloe

6. - entfällt -

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~22. FEB. 1988~~ ^{09.05.88} geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Oldesloe, den 09.09.88



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 10. MRZ. 1988 bis zum 10. APR. 1988 werktätlich - außer sonnabends - von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 2. MRZ. 1988 im Stormarer Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

Bad Oldesloe, den 09.09.88



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 9. MAI 1988 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 9. MAI 1988 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 09.09.88



Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(Gudat)

~~10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Innenminister angezeigt worden.~~

Dieser hat mit Erlaß vom Az.:
erklärt, daß
er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Bad Oldesloe, den

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister

(Gudat)

Stadt Bad Oldesloe

Stadt Bad Oldesloe

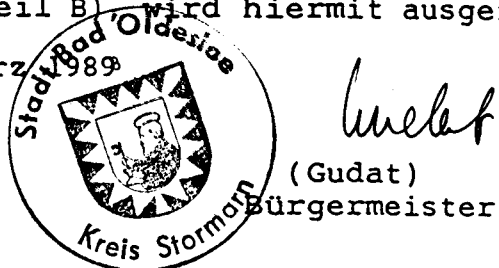
10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 9. September 1988 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 12. 12. 1988 und 13. 3. 1989 Az. IV 810 c - 512.113-62.4 (55) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Bad Oldesloe, den 14. März 1989



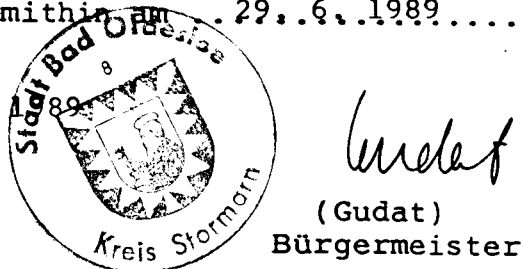
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bad Oldesloe, den 14. März 1989



12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .28..06..1989..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am .29..6..1989..... in Kraft getreten.

Bad Oldesloe, den 29. 6.



B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 55 - 1. Änderung

Gebiet: Wendum Nr. 14 bis 24 (gerade Nummern), Lübecker Str.
Nr. 45, 47 und 47 a und Krahnkoppel

1. Lage des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen dem Innenstadtkern und den Wohngebieten im Nordosten der Stadt Bad Oldesloe, genauer zwischen den Straßen Wendum und Lübecker Straße und umfaßt im wesentlichen die sogenannten Krahnkoppeln.

Nach dem Stand des Jahres 1988 umschließt der Geltungsbereich die Flurstücke 118/7, 118/9, 118/11, 118/13, 118/16, 118/18, 119/20, 119/21, 121/3, 11/1 und den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 119/19 aus Flur 4.

2. Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme der südlichen und nördlichen Randbebauung an der Lübecker Straße und am Wendum handelt es sich bei dem Plangebiet um unbebautes und unbepflanztes Gelände. Aus einer Senke erhebt sich ein ellipsenförmiger Hügel, ein sogenannter Drumlin aus der letzten Eiszeit. Der Hügel mit einer Höhe von 12,3 m über NN fällt nach allen Seiten bis zum tiefsten Punkt auf ca. 8 m über NN ab. Im Osten und Süden breitet sich die Senke zu einer feuchten Niederung aus, die von einem teilweise verlandeten Entwässerungsgraben durchzogen wird.

Der Hügel wird z. Z. extensiv beweidet, die Niederung nur gelegentlich von Pferden aufgesucht.

Am Rande der südlichen Feuchtwiese befindet sich eine Baracke, die z. Z. durch eine private Kindergruppe genutzt wird. Die Baracke ist nicht erschließungsfähig und für den Abbruch vorgesehen.

Eigentümerin der zur Bebauung vorgesehenen Flächen und der Feuchtwiesen ist die Stadt Bad Oldesloe; sie hat diese Flächen im Jahre 1986 vom Bischöflichen Stuhl zu Osnabrück erworben.

3. Gründe zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 55 wurde aufgestellt, um die Nachfrage nach Einzelbauplätzen befriedigen zu können. Das Gebiet der "Krahnkoppel" drängte sich dabei aufgrund der innerstädtischen Lage geradezu auf. Unter Verfolgung dieser an sich positiven Zielsetzung wurden ökologische Belange vernachlässigt. In einem nachfolgenden ökologischen Gutachten wurde festgestellt, daß es

sich bei den östlichen und südlichen Niederungen um hervorragende Feuchtbiotope handelt, deren Erhaltung in der nun aufzustellenden Planänderung abgesichert werden soll. Die bebaubaren Flächen werden dabei auf die fast mittige Kuppe zurückgedrängt. Diese Kuppe hat selbst nur einen sehr geringen ökologischen Wert; ihre Bebauung wird sich allerdings negativ insbesondere hinsichtlich der Grundwasserzuführung auf die ökologische Funktion der Feuchtbiotope auswirken.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Bebauung innerstädtischer Freiflächen und Schonung des Außenbereichs einerseits und der ökologischen Belange andererseits, scheint die nun gefundene Lösung aber einen tragfähigen Kompromiß darzustellen.

Ergänzend zu dem ursächlichen Grund der Planänderung wird auf den Grundstücken Lübecker Straße Nr. 45 und 47 ein rückwärtiges Baurecht festgesetzt, um diesen noch zum Mischgebiet gehörenden Grundstücken eine größere, dem Baugebietstyp angemessene Nutzungsmöglichkeit einzuräumen.

Auf Wunsch des Bischöflichen Stuhls zu Osnabrück wird das Hausmeisterwohnhaus Wendum Nr. 14 in den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung einbezogen und als allgemeines Wohngebiet mit einer privaten Grünfläche ausgewiesen.

4. Baugrund

In den Jahren 1983 und 1984 wurden insgesamt 39 Sondierbohrungen, überwiegend in den Niederungen und im Fußbereich des Hügels niedergebracht. Aus den Ergebnissen ist zu schließen, daß nur für die Reihenhauszeile und für die westlichen Grundstücke stabiler Baugrund vermutet werden kann. Alle anderen Bauflächen liegen bereits in den Übergangszonen zu weichplastischen Böden. Zumindest teilweiser Bodenaustausch kann erforderlich werden. Für alle Einzelobjekte sollten noch einmal gezielte Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden.

Die Baugrunduntersuchungen wurden 1984 in einem zusätzlichen Gutachten der Hochschule Bremen, das allerdings noch auf den Bebauungsplan Nr. 55 abgestellt ist, überprüft. In beide Gutachten kann im Bauamt eingesehen werden.

5. Verkehrsplanung

Das Neubaugebiet wird verkehrlich erschlossen von einer ca. 170 m langen Sackstraße mit Wendeschleife. Aus Gründen der Wohnumfeldverbesserung wird die gesamte Straße nach dem Mischsystem verkehrsberuhigt ausgebaut und von einem Grünstreifen mit Straßenbäumen begleitet. Die Straße mit Wendeschleife erfüllt dabei nicht nur verkehrstechnische Aufgaben, sondern soll durch gestaltete Pflaster- und Pflanzmaßnahmen den Aufenthalts- und Spielwert des Straßenraumes verbessern.

Für den seltenen Begegnungsfall Lkw/Lkw ist im oberen Erschließungsdrittel bei den Parkplätzen eine Ausweichstelle vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl dezentralisiert ausgewiesen. Von dem Hauptstich zweigt ein Nebenstich mit einer Länge von ca. 25 m ab, der keinen Begegnungsverkehr zuläßt.

Müllstände werden im Grünstreifen untergebracht.

Die auf den rückwärtigen Teilen privater Grundstücke am Wendum zulässigen Neubauten werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bzw. über einen bis zu den Neubauten befahrbaren Gehweg erschlossen.

6. Grün- und Landschaftsplanung und Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Entsprechend den Aussagen der ökologischen Voruntersuchung wird das Niederungsgebiet als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese" festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen ist ein Rad- und Fußweg geplant, der weitestgehend am Rande der Feuchtwiesen geführt wird und nur sehr geringfügig die Feuchtbiotope verletzt.

Der Weg hat für die Bevölkerung der nordöstlichen Wohngebiete große Bedeutung, da er eine immissionsarme Verbindung, losgelöst von der stark belasteten Bundesstraße, zur Innenstadt darstellt und der Naherholung dient.

Der vorhandene Entwässerungsgraben wird als zu erhaltend festgesetzt, um das jetzt eingespielte Ökosystem nicht zu gefährden. Eine zu große Wasseransammlung mit der möglichen Bildung von Teichen sollen entgegen der Aussage der ökologischen Voruntersuchung (Seite 12) verhindert werden, da im Gebiet der Stadt zahlreiche Teichbiotope existieren, ausgesprochene Feuchtwiesen aber Seltenheitswert haben. Teile der Entwässerungsgräben werden von dem Hauptgraben abgebunden, um einer spezifischen Flora- und Faunawelt an stehenden Kleinstgewässern einen Lebensraum zu geben.

Auf eine genauere Beschreibung der ökologischen Wertigkeit der sogenannten Krahnkoppeln wird an dieser Stelle verzichtet. Hierzu wird auf die ökologische Untersuchung des Büros Wellnitz vom September 1986 sowie auf die Beurteilung der Grundwasserverhältnisse des Baukontors Dümke vom Februar 1987 verwiesen.

Zum Schutz der Landschaft werden im Text - Teil B - für das Baugebiet Festsetzungen getroffen, die die charakteristische und natürliche Oberflächenausformung auch nach einer Bebauung sichern und zu einem lebendigen Bild des künftigen Baugebietes beitragen sollen.

Ein aufgrund der begrenzten Kapazitäten der Regenwasservorflut im Bereich Lübecker Straße/Berliner Ring nicht zu vermeidendes Regenwasserrückhaltebecken wird an einer ökologisch nicht so hochwertigen und für den Abfluß geeigneten Stelle südwestlich des Baugebietes angelegt. Die geplante Beckentiefe von nur 30 bis 50 cm verhindert eine sonst mögliche Grundwasserabsenkung.

7. Art der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ausgeschlossen, um in diesen nur über eine Sackstraße erschlossenen Wohngebiet den Gebietscharakter einer Einfamilienhausbebauung zu sichern und die inneren Störeinflüsse so gering wie möglich zu halten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in den Charakter einer durch bauliche Maßnahmen unterstützten auf 30 km/h geschwindigkeitsbeschränkten Wohnstraße einfügen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Private Flächen werden für die Bebauung oder öffentliche Erschließung nicht in Anspruch genommen. Auch eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Allerdings geht der Bebauungsplan von einer Verlängerung des durch das Feuchtgebiet führenden Fußweges mit Anbindung an den Berliner Ring aus (zur Bedeutung des Weges siehe auch Ziffer 6). Für das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 28/5 wird auf der Grundlage eines künftig aufzustellenden Bebauungsplanes im Falle einer nicht zu erzielenden freiwilligen Vereinbarung das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB ff. durchzuführen sein.

Einen enteignungsgleichen Eingriff stellt auch das Gehrecht für die Allgemeinheit über das Grundstück Lübecker Straße Nr. 45 dar. Da diesem Grundstück und dem Nachbargrundstück erstmalig eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit über einen gemeinsamen Erschließungsweg eingeräumt wird, und somit ohnehin ein tiefer Wegeeinschnitt gegeben ist, kann die zusätzliche Belastung durch öffentlichen Fußverkehr den Anliegern im Interesse der Naherholung für die Allgemeinheit zugemutet werden.

10. Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 55 - 1. Änderung - wird entwickelt aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweg genehmigten und am 25.12.1975 (am 30.1.1986 endgültig) in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weist der Bebauungsplan eine Verschiebung einer nach Norden gerichteten

Grünzunge auf, die aufgrund der unter Ziffer 2 geschilderten topographischen Situation nicht im Westen, sondern im Osten liegt.

Insgesamt werden die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes eingehalten und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

11. Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen und rechtlichen und topographischen Zustand diente die endgültige Planunterlage des Katasteramtes. Die Höhenlinien im Bereich des Neubaugebietes wurden basierend auf dem Höhenaufmaß der Baugrunduntersuchungen mit Hilfe einer stereoskopischen Betrachtung eines Luftbildes schätzungsweise eingezeichnet. Im übrigen Bereich wurden die Höhenlinien aus einer Vergrößerung der Deutschen Grundkarte übertragen.

12. 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 die Lage, Kataster- und Grundstücksbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

13. Statistik

Im Neubaugebiet werden auf städtischen Flächen voraussichtlich zwölf Wohnungseinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern, drei bis vier in Gruppenthäusern und fünf in Reihenhäusern errichtet. Auf privaten Grundstücken können im reinen Wohngebiet fünf und im Mischgebiet zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Das Netto-Wohnbauand der städtischen Flächen beträgt ca. 9.700 m² und der privaten Flächen im reinen Wohngebiet ca. 2.600 m². Die Verkehrsflächen ohne Wanderwege betragen 2.100 m².

14. Erschließung gem. § 123 ff. BauGB

I. Straßenbautechnische Erschließung:

Die im Bebauungsplan Nr. 55 - 1. Änderung ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

1. die vorhandenen, endgültig hergestellten Straßen Wendum (einschließlich der öffentlichen Parkplätze) und Lübecker Straße (Bundesstraße 75),

2. die neu anzulegenden und erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen:
 - 2.1 Krahnkoppel entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der öffentlichen Parkplätze, des Straßenbegleitgrüns sowie alle Anschlüsse an die vorhandenen Straßen und geplanten Wege,
 - 2.2 Verbindungsweg Krahnkoppel-Wendum einschließlich Straßenbegleitgrün, der im oberen Bereich befahrbar und im unteren Bereich nur fußläufig ausgebildet wird,
 - 2.3 und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Die unter 2.1 und 2.2 genannten Anlagen sind nach § 127 BauGB erschließungsbeitragspflichtig.

Die öffentlichen Wegeverbindungen sind Bestandteil des überörtlichen Wander- und Wegenetzes und keine beitragsfähigen Anlagen im Sinne des § 127 BauGB.

II. Ver- und entsorgungstechnische Erschließung:

Das Baugebiet wird an die städtischen Netze für Strom, Gas, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser sowie an die Netze der Bundespost für Breitband- und Fernmeldekabel angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation im Kurvenbereich der Krahnkoppel der Kanalisation im Wendum zugeführt. Das Regenwasser wird in der Krahnkoppel gesammelt, über die westlichen Baugrundstücke einem neu zu erstellenden Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und von dort zunächst in einem offenen, dann geschlossenen Grabensystem (Flurstück 29/1) der Kanalisation im Berliner Ring zugeführt.

III. Grünflächen:

Die Grünflächen haben überörtlichen Charakter und stellen keine erschließungsbeitragsfähige Anlage im Sinne des § 127 BauGB dar.

IV. Kinderspielplatz:

Für den in einer überörtlichen, öffentlichen Grünfläche eingebetteten selbständigen Kinderspielplatz werden Beiträge gem. Kommunalabgabengesetz nach entsprechendem Satzungsbeschluß zur Änderung der Ausbaubeitragsatzung durch die Stadtverordnetenversammlung erhoben.

15. Überschlägige Kostenermittlung

1. Straßenausbau (ohne bereits getätigte Grunderwerbskosten)	362.000,-- DM
2. Entwässerung	12.000,-- DM
3. Beleuchtung	26.000,-- DM
4. Schmutzwasser	160.000,--
5. Regenwasser	225.000,-- DM
6. Kinderspielplatz	105.000,-- DM
7. Wanderwege einschl. Grünflächen	91.000,-- DM
8. Weg zum Wendum	29.000,-- DM
9. Strom	43.000,-- DM
10. Gas	52.800,-- DM
11. Wasser	100.000,-- DM

Von der Stadt sind die Kosten gem. § 129 BauGB von 1 bis 3 und 8 zu 10 %, von 5 zu 50 %, von 7 zu 100 %, insgesamt 246.000,-- DM zu tragen.

Zu 6 siehe Ziffer 14 IV.

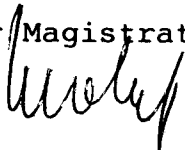
Zur Deckung der Kosten zu 4 wird ein Beitrag erhoben.

Die Kosten zu 9 bis 11 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgedeckt.

Die Mittel werden im Haushaltsplan 1988 bereitgestellt.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 09.05.88.....

Der Magistrat



(Gudat)
Bürgermeister



Gestaltungsplan B 55-1. Änderung

