

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 Höhenmaß 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 Gruppenhäusern und fünf in Reihenhäusern errichtet. Auf privaten Grundstücken können im reinen Wohngebiet fünf und im Mischgebiet zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Das Netto-Wohnbauland 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 Ausbaubeitragssatzung 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

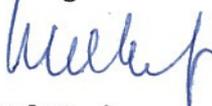
Von der Stadt sind die Kosten gem. § 129 BauGB von 1 bis 3 und 8 zu 10 %, von 5 zu 50 %, von 7 zu 100 %, insgesamt 246.000,-- DM zu tragen.
Zu 6 siehe Ziffer 14 IV.

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

