

B e g r ü n d u n g

- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Wendum Nr. 2/32 (gerade Nummern),
Georg-Axt-Straße Nr. 1-23 (fortlaufend),
Wolfgang-Sonder-Weg Nr. 1-22 (fortlaufend),
Poggenseer Weg Nr. 2/8 (gerade Nummern),
Lübecker Straße Nr. 45/63 (ungerade Nummern).

1. Lage des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen dem Innenstadtkern und den Neubaugebieten im Nordosten der Stadt Bad Oldesloe.

Er wird umgrenzt im Norden durch die Straße "Wendum", im Nordosten durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 - Neufassung -, im Südosten und Süden durch den "Poggenseer Weg" und die "Lübecker Straße" (Bundesstraße 75), im Südwesten und Westen durch die südwestlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 119/18 aus Flur 4, 1/10, 29/4, 32/11 und 1/9 aus Flur 12.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und hier insbesondere nach Einzelbauplätzen stellt die Stadt Bad Oldesloe in steigendem Maße vor die Notwendigkeit, innerstädtische Flächen, die sich in infrastrukturell völlig erschlossenen Stadtgebieten befinden, einer Wohnnutzung zuzuführen und dadurch die an den Stadtkern angrenzenden Gebiete stärker zu verdichten.

Diese Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes, der für eine größere unbebaute Fläche im Innenbereich südlich der Straße "Wendum" Wohnbauflächen ausweist.

Diese Fläche befindet sich zur Zeit im Eigentum des Bischöflichen Generalvikariats zu Osnabrück, das auch Träger des benachbarten Kinderheimes St. Josef ist.

Die Eigentümerin plant auf dieser Fläche ca. 43 Wohneinheiten, in überwiegend aufgelockerter, zur Mitte hin verdichteter Bauweise zu errichten, die vorrangig an sozialschwache und kinderreiche Familien in Erbbaupacht vergeben werden sollen.

Gleichzeitig eröffnet die Verfügbarkeit jener Flächen der Stadt nunmehr die Möglichkeit, durch Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Neubaugebietes das System unabhängig geführter Wander- und Radwege im Interesse von Naherholung und Schulwegsicherung zu erweitern.

In den benachbarten Wohngebieten Wolfgang-Sonder-Weg, Georg-Axt-Straße und Lübecker Straße, soll lediglich der Bestand festgeschrieben werden.

3. Bisherige Nutzung

Das geplante Neubaugebiet wurde als Reservefläche des Bischöflichen Stuhles zu Osnabrück bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die sich westlich an das Baugebiet anschließenden Flächen werden vom Kinderheim St. Josef als Spiel- und Erholungsbereiche genutzt und in dieser Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die bebauten Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Straßen Wendum, Wolfgang-Sonder-Weg, Georg-Axt-Straße, Poggenseer Weg und an der Lübecker Straße werden mit Ausnahme eines Handwerksbetriebes an der Lübecker Straße durch Wohnnutzung geprägt.

4. Verkehrsplanung

Das von bestehender Wohnbebauung umgebende Neubaugebiet stellt einen ruhigen Innenbereich dar.

Die verkehrliche Erschließung läßt sich in Funktion und Gestaltung davon leiten, diese besondere Eigenart des Gebietes so wenig wie möglich zu stören.

In vorliegendem Erschließungskonzept wird die konzentrisch dem natürlichen Geländeverlauf folgende Haupterschließung bis zur nördlichen Einmündung in die Straße "Wendum" sowie abzweigende Wohnstraßen als gemischte Verkehrsflächen angelegt, unter gleichzeitiger Ausbildung von Mindestprofilen im Sinne einer sparsamen Erschließung.

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 verkehrssicherer.

Sämtliche privaten Stellplätze und Garagen sind bzw. werden, soweit sie nicht eindeutig den entsprechend festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugeordnet sind (siehe Planzeichnung), auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

Öffentliche Parkplätze für das Neubaugebiet sind in ausreichender Zahl gut verteilt, außerhalb der Fahrbahnflächen in Senkrecht- und Längsaufstellung festgesetzt.

Der rechnerische Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für bestehende Baugebiete kann aufgrund fehlender Nachweismöglichkeiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur unter tlw. Inanspruchnahme vorhandener Parkplätze südlich des Sportplatzes am Wendum außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

5. Nachweis der öffentlichen Parkplatzflächen

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 16.6.1978 beträgt die Anzahl der nachzuweisenden öffentlichen Parkplätze

- im reinen Wohngebiet 25 %,
- in allen übrigen Gebieten 33 %,

der überschlägig aus der Anzahl vorhandener und geplanter Wohnungseinheiten ermittelten Pflichtstellplätze.

I Bedarfsermittlung

a) reines Wohngebiet (WR)

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Neubebauung | ca. 43 St. |
| Wolfgang-Sonder- Weg Nr. 2-22 | ca. 21 St. |
| Georg-Axt-Straße Nr. 1-9 u. 17-23 | ca. 16 St. |
| | <hr/> |
| | ca. 80 St. |

Hiervon $\frac{1}{4}$ öffentl. Parkplätze : $\frac{80}{4} = \underline{20 P.}$

b) allgemeines Wohngebiet (WA)

| | |
|--|------------|
| Wendum Nr. 16/28 (gerade Nummern) | ca. 10 St. |
| Wendum Nr. 30/32 (gerade Nummern) | ca. 12 St. |
| Georg-Axt-Straße Nr. 14-16 (fortlfd.) | ca. 24 St. |
| Wolfgang-Sonder- Weg Nr. 1 | ca. 1 St. |
| Poggenseer Weg Nr. 2/8 (gerade Nummern) | ca. 14 St. |
| Lübecker Str. Nr. 49/63 (unge- rade Nummern) | ca. 12 St. |

Mischgebiet (Mi)

| | |
|--|------------------|
| Lübecker Str. Nr. 45/47 (unge- rade Nummern) | ca. 7 St. |
| Übertrag: | <hr/> ca. 80 St. |

Übertrag: ca.80 St.

Fläche für Gemeinbedarf

Kinderheim St. Josef
(ca. 80 Betten) ca. 5 St.

ca.85 St.

Hiervon 1/3 öffentl. Parkplätze : $\frac{85}{3} = \underline{28 \text{ P.}}$

Erforderliche öffentl. Parkplätze
insgesamt ca. 48 P.

II Nachweis

| | |
|---|-------------|
| vorhandene Parkplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: vor den Grundstücken Wendum Nr. 24/28 | ca. 20 P |
| vorhandene Parkplätze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: am Sportplatz Wendum | ca. 15 P |
| geplante Parkplätze im Neubaugebiet | ca. 15 P |
| | <hr/> |
| | ca. 50 P |
| | <hr/> <hr/> |

6. Grün- und Landschaftsplanung

Die Fläche des Neubaugebietes ist nach allen Himmelsrichtungen von einer höherliegenden Wohnrandbebauung umgeben. Inmitten dieser Senke erstreckt sich eine Hügelkuppe, die im Osten, Süden und Westen durch eine feuchte Grabenzone begrenzt wird.

In ihrer Nutzung als Wiese für die Landwirtschaft ist diese Fläche zur Zeit botanisch arm.

Knickpflanzen und Bäume sind hier nicht vorhanden. Auf dem Grundstück des St. Josef-Heimes befindet sich wertvoller Baumbestand, auch an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich erhaltenswerte knickartige Pflanzbestände.

Diese Anpflanzungen sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen. Das Großgrün wird durch die in Aufstellung befindliche Baumschutzverordnung der Stadt Bad Oldesloe geschützt werden, so daß in diesem Zusammenhang auf weitere Schutzmaßnahmen verzichtet wird.

Im Neubaugebiet sind die Erschließungsstraßen mit Baumreihen versehen. In der Mitte des Ringes ist eine raumbildende Großbaumgruppe geplant, die die räumliche Mitte der Neubebauung und die natürliche Hügelkuppe betont.

In die natürliche Senke südlich des Neubaugebietes ist ein Grünzug mit Wanderweg gelegt worden. Eine kleine Wasserfläche mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens und ein natürlich zu gestaltender Graben, der zugleich den Grundwasserspiegel des angrenzenden Baulandes senken soll, sind hier vorgesehen. Standortgerechte Anpflanzungen sollen diese Wasserflächen begleiten.

7. Baugrundverhältnisse

Die bisher nur stichprobenartig durchgeführte Baugrunduntersuchung läßt lediglich für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Wendum Nr. 16-24 sowie innerhalb des geplanten Erschließungsrings, d.h. oberhalb von 10,00 m ü.NN., auf eine Bebaubarkeit ohne besondere Gründungsmaßnahmen schließen.

Außerhalb des geplanten Erschließungsrings werden voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes, wie Bodenaustausch, erforderlich.

Aus diesem Grund ist hier bereits, im Sinne einer weitgestreuten Einfamilienhausbebauung, eine entsprechend geringe Nutzungsdichte vorgesehen.

Mit sehr schlechtem Baugrund, soweit eine Abstufung überhaupt getroffen werden kann, muß am südlichen und östlichen Rand des Neubaugebietes im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünanlage und des öffentlichen Kinderspielplatzes gerechnet werden. Hier reicht der nicht tragfähige Baugrund bis in eine Tiefe von teilweise über 4,00 m.

8. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde insgesamt aus dem am 25.12.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt. Er enthält für den südlichen, westlichen und nördlichen Teil des geplanten Neubaugebietes die Darstellung eines breiten Grünzuges mit Wanderwegen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, Bestandteil eines zusammenhängenden Systems sind.

Die Wanderwegverbindungen des Flächennutzungsplanes, in südöstlicher-nordwestlicher Richtung, werden durch den Bebauungsplan hergestellt.

Die Anordnung des Neubaugebietes erfordert jedoch, bedingt durch Geländeformation und Baugrundverhältnisse, zunächst eine Verlagerung des dargestellten Grünzuges in südlicher Richtung, z.T. in die tiefen Gärten der Grundstücke Lübecker Str. 45-59 hinein.

Zusätzlich wird der westliche und nördliche Abschnitt des Grünzuges (vgl. F-Plan), der im Bebauungsplan ebenfalls mit Wohnbauflächen besetzt ist, durch Ausweisung zusätzlicher Grünflächen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem reinen Wohngebiet, nahezu flächengleich realisiert.

Diese "ersatzweise" beanspruchten Grundstücksteile erhalten durch planungsrechtliche Festsetzung den Charakter privater Grünflächen, so daß in Verbindung mit der verbleibenden öffentlichen Grünfläche, sowie im Innenbereich des Neubaugebietes durch Ausbildung begrünter Straßenräume- (verkehrsberuhigt) und Plätze, die städtebaulichen Grundzüge der Planung i. S. des § 8 Abs. 2 BBauG im wesentlichen gewahrt bleiben.

Die für das katholische Kinderheim St. Josef im Flächen-nutzungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf, wurde um einen Streifen privater Grünfläche verkleinert, um die parkähnliche Nutzung dieser Grundstücksteile zu sichern.

Private Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf stehen jedoch in so engem Nutzungszusammenhang, daß auch hierin keine wesentliche Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BBauG zu sehen ist.

9. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine Abzeichnung der amtlichen Flurkarte des Katasteramtes i.M. 1:1000 sowie eine fotografische Vergrößerung der Höhenschichtlinien.

10. Beteiligte Eigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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.

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 gemäß § 45 ff. BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff. BBauG Anwendung.

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

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

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

11. Statistische Werte

Im Neubaugebiet werden ca. 43 Wohnungseinheiten (WE) erstellt, davon ca. 21 WE in freistehenden Einfamilienhäusern, ca. 6 WE in Doppelhäusern sowie je ca. 8 WE in zweigeschossigen Gruppen- und Reihenhäusern.

Die Nettobaufläche beträgt ca. 21.000 qm.

12. Erschließung

I. Straßenbautechnische Erschließung

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

1. die vorhandenen, endgültig hergestellten Straßen Wendum (einschließlich der öffentlichen Parkplätze), Wolfgang-Sonder-Weg, Georg-Axt-Straße, Poggenseer Weg und Lübecker Straße (Bundesstraße 75),
2. die neu anzulegenden und erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen:
 - 2.1 Erschließungsringstraße A mit angegliederten (befahrbaren) Wohnwegen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der öffentlichen Parkplätze, des Straßenbegleitgrüns mit anzupflanzenden Straßenbäumen sowie aller Anschlüsse an die vorhandenen Straßen (Wendum) und geplanten Wege (bzw. überörtlichen Wander- und Radwegen).

- 2.2 Die als öffentliche Fußwege (F) gekennzeichneten Verkehrsflächen zwischen den Grundstücken Wendum Nr. 22 und 24 sowie im Innenbereich der A-Straße einschließlich der anzupflanzenden Straßenbäume.
- 2.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

II. Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Die Energie- und Wasserversorgung des Neubaugebietes erfolgt durch Anschluß an die städtischen Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeeinrichtungen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden luftverunreinigende Brennstoffe wie Kohle, Öl und Holz zur primären Energiegewinnung ausgeschlossen.

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk bzw. Vorfluter zugeführt.

III. Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz

1. Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Kinderspielplatz ist zur Erschließung der Neubaupläche notwendig und demnach beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Bundesbaugesetz.
2. Die im südlichen Abschnitt des Baugebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Wander- und Radweg sowie der Rad- und Fußweg westlich der Gemeinbedarfsfläche sind Bestand eines überörtlichen Systems mit Naherholungsfunktion und demnach keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des BBauG.

13. Überschlägige Kostenermittlung

1. Straßen- und Wegebau

| | | |
|-------------|----------------|---------------|
| Grunderwerb | | 170.000,00 DM |
| Baukosten | 1. Ausbaustufe | 390.000,00 DM |
| | 2. Ausbaustufe | 244.000,00 DM |

2. Kinderspielplatz

| | | |
|-------------|--|--------------|
| Grunderwerb | | 21.000,00 DM |
| Baukosten | | 96.000,00 DM |

| | |
|--|------------------------|
| 3. <u>Regenwasser</u> | |
| Leitungen | 221.000,00 DM |
| Vorfluter (Graben) und Rückhaltebecken | 148.000,00 DM |
| Grunderwerb | 40.000,00 DM |
| 4. <u>Schmutzwasser</u> | |
| Leitungen | 300.000,00 DM |
| Pumpstation | 60.000,00 DM |
| 5. <u>Strom</u> | 55.000,00 DM |
| 6. <u>Gas</u> | 86.000,00 DM |
| 7. <u>Wasser</u> | 106.000,00 DM |
| 8. <u>Überörtliche Grünfläche (Parkanlage)</u> | |
| Grunderwerb | 33.000,00 DM |
| Baukosten | 48.000,00 DM |
| 9. <u>Überörtlicher Wegebau</u> | |
| Grunderwerb | 13.000,00 DM |
| Baukosten, Wanderwege Bereich Parkanlage | 34.000,00 DM |
| Rad- u. Fußweg Berliner Ring- | |
| Wendum | 59.000,00 DM |
| | <u>2.124.000,00 DM</u> |
| | ===== |

Von der Stadt Bad Oldesloe sind die Kosten gem. § 129 BBauG von 3 zu 5 % von 1 und 2 zu 10 % und von 8 und 9 zu 100 % = 299.550,00 DM zu tragen.

Zur restlichen Deckung der Kosten von 3 wird eine Entwässerungsgebühr, zur teilweisen Deckung der Kosten von 4 wird ein Anschlußbeitrag erhoben.

Die Kosten der Maßnahmen zu 5 - 7 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgewickelt.

Die Bereitstellung der Mittel ist haushaltsmäßig gewährleistet.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 13. 6. 1983

Stadt Bad Oldesloe
- Der Magistrat -

Baethge
(Baethge)
Bürgermeister

