

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Die Kleingartenanlagen:

1. "Hohenkamp" (nördlich der Grundstücke Grabauer Straße 28 - 36, gerade Nummern)
2. "Tegelhof" (östlich der Grundstücke Lübecker Straße 134 - 138, gerade Nummern)
3. "Heimattrost" (Grundstück Sehmsdorfer Straße 83)
4. "Am Schwarzendamm" (Grundstück Schwarzendamm 33, sowie westlich und südlich der Grundstücke Knickweg 1 - 5)
5. "Fuhlenstegen" (am Ortsausgang östlich des Rümpeler Weges)
6. "Radeland" (am Ortsausgang, westlich des Rümpeler Weges)

1. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73:

Am 1. April 1983 trat das auch in städtebaulicher Hinsicht bedeutungsvolle neue Bundeskleingartengesetz in Kraft.

Nach § 16 enden die Pachtverhältnisse aller nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Kleingärten zum 31.3.1987.

Betroffen sind insgesamt 318 Parzellen in Privatbesitz, für die ausreichend Ersatzland auf städtischem Grund nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Hieraus leitet sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ab, der diese noch nicht überplanten Kleingartenanlagen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend als Dauerkleingärten festsetzt; andernfalls muß mit Kündigungen zugunsten sonstiger planungsrechtlich zulässiger Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzung oder andere privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB) gerechnet werden.

Am Beispiel der Kleingartenanlage Hohenkamp soll die Notwendigkeit zur planerischen Festschreibung verdeutlicht werden. Die nachgenannten Kriterien gelten im wesentlichen für alle anderen Gebiete entsprechend: Die seit 1918 bestehende Kleingartenanlage "Hohenkamp" nimmt eine günstige Position innerhalb der städtischen Grünflächenverteilung ein.

Angeschlossen an das innerstädtische Wanderwegsystem und ausgestattet mit Kinderspielmöglichkeiten und Ruheplätzen unter altem Baumbestand an öffentlich zugänglichen Wegen, erfüllt sie die Funktion eines Naherholungsgebietes inmitten der hier besonders zahlreichen Geschoßwohnungsbauten. Für die Bewohner, insbesondere für junge Familien mit kleinen Kindern, sind diese Gärten ein oft entscheidendes Angebot; aber auch alten Menschen bietet der Kleingartenpark Anregungen zu vielfältiger Kommunikation und aktiver Beschäftigung.

Insbesondere die Kleingartenanlage Hohenkamp trägt damit zur Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes bei; aufgrund ihrer ökologischen und stadthygienischen Bedeutung sind jedoch alle im Stadtgebiet vorhandenen Kleingartenanlagen als unverzichtbare Bestandteile der gewachsenen Siedlungs- und Sozialstruktur anzusehen, die es zu bewahren gilt.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 umgrenzt die im gesamten Stadtgebiet verteilt gelegenen Kleingartenanlagen, die im einzelnen wie folgt bezeichnet werden:

1. "Hohenkamp" (Flurstück 56/12 aus Flur 3),
2. "Tegelhof" (Flurstück 50/5 aus Flur 5),
3. "Heimattrost" (Flurstücke 9/5, 9/6 und 6/5 der Flur 1 von Sehmsdorf),
4. "Am Schwarzendamm" (Flurstücke 164/1, 178/11, 163/1, 163/2, 162/7 und 328/161 aus Flur 22),
5. "Fuhlenstegen" (Flurstück 22/110 tlw. aus Flur 21) und
6. "Radeland" (Flurstück 8/5 und 10/11 aus Flur 21).

3. Ziele und Zwecke der Planung:

Aus vorgenannten Gründen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst nur der Flächenbestand vorhandener Kleingartenanlagen gesichert werden. Der Inhalt notwendiger Festsetzungen kann deshalb auf ein dieser Zielsetzung entsprechendes Minimum beschränkt bleiben.

In die vorhandene innere Struktur und Ordnung der Kleingartenanlagen 1 - 6 wird nicht eingegriffen; sie soll weiterhin einer vereinsinternen Regelung überlassen bleiben, die es auch bisher verstanden hat, daß die Kleingärten insgesamt einen gut gepflegten und geordneten Eindruck vermitteln.

Vielfältige Laubenformen und Materialien prägen das traditionelle Erscheinungsbild insbesondere von älteren Kleingartenanlagen. Ein restlicher Freiraum zur individuellen Entfaltung und Gestaltung, der die unterschiedlichsten Fähigkeiten und finanziellen Möglichkeiten aller sozialen Schichten berücksichtigt, wird als wesentlicher Bestandteil eines überlieferten Freizeitwertes angesehen, den heute eben nur noch Kleingartenanlagen besitzen und dessen Erhaltung neben anderen Aspekten mit Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist.

Die Kleingartenanlagen sind darüber hinaus ausreichend erschlossen und weitgehend ausgestattet mit allen Einrichtungen, die heutigen Ansprüchen genügen, so daß mit Ausnahme einiger zusätzlicher Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und ihre Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, auf Festsetzungen, die über entsprechende Regelungen des Bundeskleingartengesetzes hinausreichen, verzichtet wird.

Im Hinblick auf den Ausschluß baulicher Anlagen im Erholungsschutzstreifen, die z. B. die Kleingartenanlage Am Brennermoor (außerhalb des Geltungsbereiches) in ihrer weiteren baulichen Entwicklung stark einschränkt, erfolgt die Ausweisung von zusätzlichen Flächen für Dauerkleingärten am Schwarzendamm, ebenfalls den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechend. Hier können z. B. durch Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage "Am Schwarzendamm" ca. 40 neue Parzellen geschaffen werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung der Kleingartenanlagen ist durch die vorhandenen Straßen: Grabauer Straße (KgV Höhenkamp), Lübecker Straße/B 75 (KgV Tegelhof), Sehmsdorfer Straße (KgV Heimattrost), Schwarzendamm (KgV Am Schwarzendamm) und Rümpeler Weg (die KgV Radeland und Fuhlenstegen), gesichert.

Zur Erschließung des KgV "Heimattrost" wird darüber hinaus der vorhandene bis zur Stellplatzanlage bereits befahrbare öffentliche Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischnutzung) festgesetzt. Der begrenzte Nutzerkreis rechtfertigt hier die Mischung von Kfz-Erschließung und Wanderwegfunktion und entspricht der vorhandenen Nutzung. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind zwei zusätzliche versetzt angeordnete Ausweichstellen anzulegen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt auf den Parzellen durch Versickerung, bzw. durch Sammlung und Nutzung als Gießwasser.

Die Schmutzwasserentsorgung ist weitgehend durch vorhandene Sammelklärgruben bzw. durch Trocken-WC-Anlagen gesichert. Wo derartige Anlagen noch nicht vorhanden sind, ist eine entsprechende Ausstattung, die die unterschiedlichen Bodenverhältnisse berücksichtigt, zumindest vereinsseitig für die nächsten Jahre geplant.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet, da auf jeder Parzelle ein entsprechender Anschluß vorhanden ist.

Eine zentrale Versorgung mit Elektrizität ist derzeit nicht vorgesehen.

5. Immissionsschutz

5.1 Verkehrslärm

Zur Lärmsituation in den Kleingartenanlagen 1 - 6 muß bereits aufgrund einer Grobschätzung der Emissionsbelastungen festgestellt werden, daß der nach DIN 18005 geltende Planungsrichtpegel für Dauerkleingärten von tags/nachts 55 dB(A) in fast allen Kleingartenanlagen, insbesondere jedoch in den Teilgebieten 2 und 3, die direkt an den stark befahrenen Verkehrswegen B 75 und Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck liegen, überschritten wird.

Die Teilgebiete 1, 4 und 5 sind davon nur in ihren äußersten Randzonen, das Teilgebiet 6 überhaupt nicht betroffen.

Obwohl eine Verbesserung der Lärmsituation zumindest für die Teilgebiete 2 und 3 als wünschenswert anzusehen ist, kann sie jedoch städtebaulich nicht als vorrangig eingestuft und planungsrechtlich herbeigeführt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen durch z. B. Festsetzung von Schutzabständen oder von Schallschutzwänden sind im Bereich der Teilgebiete 1 - 5 nicht realisierbar, sie würden darüber hinaus eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung bedeuten, deren Bestand nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes gesichert werden soll; insoweit müssen die Belange des Schallschutzes zurückgestellt werden. Auf die Festsetzung von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird deshalb verzichtet.

5.2 Altlasten

(außerhalb des Geltungsbereiches)

Im Bereich des Spielplatzes Am Hohenkamp wurde am 13.07.1988 vom Baukontor Dümke eine Vorerkundung mit erster Bewertung vorgenommen. Zusammenfassend wurde das Gefährdungspotential der im wesentlichen aus Bauschutt und Klärschlamm bestehenden Altablagerung des ehem. Teiches Am Hohenkamp als gering eingestuft und eine Sanierung als z. Z. nicht notwendig angesehen.

6. Besondere Hinweise

6.1 Sicherheitsbereich der Freileitungen!

Die Gebiete II (KgA "Heimattrost") und III (KgA "Tegelhof") werden von 30.000-Volt- bzw. 11.000-Volt-Hochspannungsfreileitungen gekreuzt.

Der Umgang mit hohen Gegenständen wie Leitern, Stangen, Baugerüsten, Fördereinrichtungen, Baumaschinen etc. hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen Aktivitäten, insbesondere beim Besteigen von Dächern und Bäumen, ist innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sicherheitsbereiches ein Mindestabstand von 4,0 m von dem Leiterseil unter Berücksichtigung des Ausschlingens der Leiterseile bei Wind einzuhalten.

Alle Vorhaben innerhalb der dargestellten Sicherheitsbereiche, die den Einsatz o. g. Gegenstände insbesondere von Baufahrzeugen erfordern aber auch z. B. die Errichtung von Fahnenmasten u. ä. betreffen, sollten vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt werden.

6.2 Freihalte- und Anbauverbotsstreifen entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen:

6.2.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) - Teilgebiet II - gekennzeichneten Freihalte- und Anbauverbotsstreifens entlang der B 75 (Lübecker Straße) dürfen Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz vom 06.08.1953 in der Fassung vom 01.10.1974 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2269)).

6.2.2 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) - Teilgebiet IV - gekennzeichneten Freihalte- und Anbauverbotsstreifens entlang der Landesstraße L 90 (Schwarzendamm) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVObI. S. 237) in der Fassung vom 30.01.1979 (GVObI. S. 164)).

6.2.3 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) - Teilgebiete VI, III und V - gekennzeichneten Freihalte- und Anbauverbotsstreifens entlang der Kreisstraße K 61 (Rümpeler Weg) und K 67 (Sehmsdorfer Straße) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVObI. S. 237) in der Fassung vom 30.01.1979 (GVObI. S. 164)).

7. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 73:

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.12.1975 vorläufig und am 30.01.1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt.

8. Technische Grundlagen:

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

9. Beteiligte Eigentümer:

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und im Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

10. Überschlägige Kostenermittlung:

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen durch die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 73 keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 1989

STADT BAD OLDESLOE
Der Magistrat


(Gudat)
Bürgermeister

