

Begründung der Stadt Bad Oldesloe zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Neufassung

Gebiet : Lorentzenstraße Nr. 48 - 62 (gerade Nummern),
Hamburger Straße Nr. 78 - 96 (gerade Nummern)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe, als kleiner Teilbereich des großflächigen Bebauungsplanes Nr. 7-Neufassung.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine dreiecksförmige Fläche, die im Norden von der Lorentzenstr., im Süden von der Hamburger Str. und im Westen von einem Verbindungsweg mit einem Wendehammer begrenzt wird.

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2 ha, unterteilt in Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich und Mischgebiet im südlichen Bereich.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7-N (Neufassung) ist seit dem 6.Dez.1997 rechtskräftig. Seitdem wurden sechs B-Plan-Änderungen für Teilbereiche bearbeitet, die 6. Änderung ist am 13.04.2000 in Kraft getreten.

Aufgrund von Bauanfragen für den Innenbereich zwischen Hamburger Straße und Lorentzenstraße soll der Bebauungsplan nun für den 7. Teilbereich geändert werden. Ziel der Planung ist die Überprüfung und Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, die Ausweitung der überbaubaren Flächen im Innenbereich für eine bauliche Nachverdichtung sowie die Änderung der Gebietsausweisung von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet im Bereich des Wohnweges aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten für gewerbliche Anlieferung.

Auf der Grundlage der Regelungen des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007) können Bebauungspläne für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, in dem eine Größe der (zusammengerechneten) Grundflächen von weniger als 20.000m² festgesetzt wird, wird das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB Abs. 1 durchgeführt.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Der dreiecksförmige Planbereich ist entlang der begrenzenden Straßen überwiegend bebaut. Die Bebauung ist sehr heterogen, d.h. an der Lorentzenstraße befinden sich verschiedene großformatige Baukörper einer Seniorenwohnanlage, an der Hamburger Straße überwiegend freistehende Wohn-

gebäude , z.T. historische, villenartige Einzelgebäude mit großen Gartengrundstücken neben verdichteten Reihenhauszeilen aus den letzten Jahren. Die Erhaltungssatzung der Stadt Bad Oldesloe ist zu beachten. An dem Wohnweg, der von der Hamburger Straße aus im südlichen Bereich befahrbar ist, befand sich bis vor einigen Jahren ein großformatiges gewerbliches Schuppen- / Lagergebäude, außerdem liegen an dem Wohnweg einige freistehende Wohnhäuser auf Einzelgrundstücken.

Von der Sackgasse mit Wendehammer führt ein Fußweg zur Lorentzenstraße.

Im Innenbereich, in der 2. und 3. Reihe hinter der Hamburger Straße sind in den letzten Jahren einige Wohngebäude innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen auf parzellierten Grundstücken entstanden, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von der Hamburger Straße erschlossen werden. Diese privaten Erschließungsstraßen sollen nun für die Erschließung weiterer Wohnhausgrundstücke im inneren Bereich des Quartiers genutzt werden. Aus diesem Grunde sollen die rückwärtigen Baugrenzen „geöffnet“ werden und im Inneren des Plangebietes eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen, deren Grenzabstände untereinander nach der Landesbauordnung zu regeln sind.

An der Hamburger Straße sind bauliche Erweiterungen für die Seniorenwohnanlage geplant, die bei der erweiterten Festsetzung der Baugrenzen ebenfalls berücksichtigt werden sollen. Im Bauantragsverfahren sind die notwendigen Abstandsflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung dann jeweils nach der Landesbauordnung einzuhalten.

Des Weiteren sollen bei der B-Planänderung die Festsetzungen zur GFZ (Geschossflächenzahl), die im Ursprungs-Bebauungsplan aufgrund der damaligen Rechtslage eingetragen wurden, aufgehoben werden. Das Maß der Nutzung wird nach der heutigen Rechtslage mit der Festsetzung einer GRZ und den Regelungen der Landesbauordnung ausreichend bestimmt.

4. Grünflächen – Ausgleichsflächen

Auf der Grundlage des §13 Abs.2 BauGB wird für die Planänderung von der förmlichen Umweltprüfung nach §2a BauGB, und den Angaben nach §3 Abs.2, Satz 2, BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von der Stadt wurde jedoch eine Vorprüfung nach den Vorgaben des §13 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB 2007 durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungskern, es grenzt an kein FFH- Gebiet an, und es hat keine entscheidende Bedeutung im landesweiten Biotopverbundsystem.

Der von bestehender Bebauung umgebene Innenbereich des Plangebietes stellt einen mäßig durchgrüneten Innenbereich mit nur vereinzeltem Großbaumbestand oder Gehölzbestand dar. Die Grünlandflächen werden vorwiegend als Gartenflächen genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG kommen in dem Plangebiet nicht vor.

Als Gehölze herrschen überwiegend Fichten vor, die zur Abgrenzung der Grundstücksflächen dienen. Eine Gruppe von Linden an der Hamburger Straße wird, wie bereits im geltenden Bebauungsplan, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Ebenso ist im Südwesten des Plangebietes eine Rotbuche als Stadtbild prägender

Baum vorhanden, der nach Landesnaturschutzgesetz geschützt ist und im B-Plan als erhaltenswert festgesetzt ist.

Aufgrund der intensiven Nutzung im Innenbereich und der relativ armen Vegetationsstruktur sind im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzen und Tierarten anzutreffen. Eine Gefährdung streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, gefährdete oder seltene Vogelarten mit speziellen Lebensansprüchen sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Bestand an Vögeln wird aus sog. „Gebüsch- oder Heckenvögel“ gebildet. Hier finden sich Arten wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig an. All diese Arten sind jedoch in den Nachbargebieten ebenso vertreten und finden hier genügend Ausweichmöglichkeiten.

Abschließend kann auf Grundlage der vorgenommenen Vorprüfung der Schluss gezogen werden, dass mit dem Planvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturbestand ausgelöst werden. Von einer weitergehenden Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

5. Erschließung

Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sind private Erschließungswege vorgesehen, die auf privatrechtlicher Grundlage zwischen den Grundstückseigentümern geregelt und als Baulast eingetragen werden sollen.

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. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor.

8. Technische Grundlagen

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

9. Überschlägige Kosten

Keine.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2009

Bad Oldesloe, den 24.09.2009

von Bary
Bürgermeister

