

Begründung

zum Bebauungsplan **Nr. 7 Neufassung - 6.Änderung**
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet : Theodor-Storm-Straße Nr. 5 - 19 (ungerade Nummern)

Grundlagen des Bebauungsplanes

1.Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Stadt Bad Oldesloe zwischen B 75 (Hamburger Straße) und Grabauer Straße. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Theodor-Storm-Straße, im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr.63/26 und im Süden von der nördlichen Bebauung der Vicelinstraße begrenzt. Im Osten grenzen die bebauten Grundstücke der Friedrich-Bölck-Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 N - 6.Änderung.

2.Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die zunehmenden Bauwünsche und der Grundsatz des § 1 des Baugesetzbuches sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, veranlaßten die Stadt Bad Oldesloe, eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen über einen Bebauungsplan zu ermöglichen. Es steht im Ermessen des einzelnen Grundstückseigentümers, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht.

Die innerstädtische Verdichtung verhindert ein zu starkes Vordringen notwendiger Stadterweiterungsflächen in den Außenbereich. Eine Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme stellt einen bedeutenden ökologischen und wirtschaftlicher Aspekt dar. Die verdichtete Bebauung innerhalb des bisherigen Stadtgefüges erleichtert die Nutzung der städtischen Infrastruktur. Durch Fußgänger- und Fahrradverkehr wird der motorisierte Individualverkehr mit seinen Lärm- und Schadstoffemissionen eingeschränkt.

3.Vorhandene und geplante Nutzungen

Der Planbereich ist überwiegend mit giebelständigen, eingeschossigen Einzelhäusern auf 800 - 1000 m² großen Grundstücken bebaut. Die neue Erschließung erfolgt nach dem städtebaulichen Konzept; wonach zwei neue Grundstücke von einem gemeinsamen System erschlossen werden. Im Innenbezirk können entweder 4 Doppel- oder 8 Einzelhäuser entstehen. Für alle Häuser ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

4. Grünflächen - Ausgleichsflächen

Das von bestehender Wohnbebauung umgebene Neubaugebiet stellt einen ruhigen durchgrüntes Innenbezirk dar. Die verdichtete Nutzung ergibt eine neue Versiegelung von Flächen, die einen Eingriff in die Natur

im Sinne des § 8a BNatSchG darstellen. Um diesen Eingriff auszugleichen, sollen die Terrassen, Zufahrten und Wege regenwasserdurchlässig befestigt werden. Flachdächer sollen mit einem Gründach versehen werden.

Die Grenzen zu den Nachbarn sollen mit heimischen Gehölzen als Hecke oder Knick bepflanzt werden. Bei der Anlage von Knicks und Buschgehölzen im Bereich der Grundstücksgrenzen werden Kleinbiotope geschaffen, die von Tieren und Pflanzen schnell besiedelt werden.

Damit läßt sich der Naturhaushalt und die Lebensqualität im Bebauungsgebiet wieder verbessern. Fassadengrün als Kletter- oder Rankpflanzen sind erwünscht. Alter Baumbestand ist zu schützen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Auf ca. 5000 m² ehemaliger Hausgärtenflächen kann bei der Fläche mit einer GRZ von 0,2 = 850 m² und bei der Fläche mit einer GRZ von 0,25 = 250 m² also ca. 1100 m² neu versiegelt werden.

Der Runderlaß von Schleswig-Holstein sieht für die Versiegelung des Bodens einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 vor, das ergibt eine Ausgleichsfläche von 330 m². Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gehölzanpflanzungen (720 m²) werden zu 75 % = 540 m² angerechnet.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Theodor-Storm-Straße. Das Plangebiet ist mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die zu belastenden Flächen sind in der Regel mittig auf einer Grundstücksgrenze festgesetzt worden, um mit nur einer Zufahrt zwei neue Grundstücke erschließen zu können.

Die gemeinsamen Zufahrten dienen der Eingriffsminimierung im Sinne des § 8 (1) BNatSchG (siehe auch Ziff.4) sowie gestalterischen Zielen, um nicht zwei nebeneinanderliegende Zufahrten in die Gärten zu bekommen. Eine gemeinsame Erschließung schafft wirtschaftliche Vorteile für alle Beteiligten. Sollten sich die Betroffenen auf eine Zuwegung einigen, die nur auf einem Grundstück liegt, so kann von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

Die mit Geh-, Fahr- und oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch Eintragung von Baulasten entsprechend gesichert.

6. Immissionen - Verkehrslärm

Die bereits bebauten Bereiche an der Theodor-Storm-Straße werden von Lärmimmissionen berührt.

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung dieser Straße wurde eine Überprüfung der Lärmbelastung nach dem vereinfachten

Ermittlungsverfahren gemäß Erlaß des Innenministers vom 23.09.87 vorgenommen. Obwohl eine Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt zur DIN 18005 im geringen Umfang festzustellen ist, erscheint eine detaillierte Ermittlung nach der Norm nicht erforderlich, da die Pegel-überschreitung durch die vorhandenen Baumaterialien ausgeglichen werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle neu zu bebauenden Grundstücke sind im privaten 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 werden.

8. 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 auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem 1975 vorläufig und 1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet ausschließlich Wohnbauflächen vor.

10. Technische Grundlagen

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

11. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 Neufassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 Neufassung – 6. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 7 Neufassung aufgehoben.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom.....25.03.1996.....

Bad Oldesloe, den....05.04.2000...




(Dr. Wrieden)
Bürgermeister