

Begründung

zum Bebauungsplan **Nr. 87** der Stadt Bad Oldesloe
Gebiet :Buchenkamp Nr. 1 - 17 (ungerade Nummern)
Lindenkamp Nr. 1 - 19 (ungerade Nummern)
Am Goldberg Nr. 2 - 10 (gerade Nummern)
Birkenkamp Nr. 1 - 11 (fortlaufend)

Grundlagen des Bebauungsplanes

1.Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe. Die Grenze im Norden bildet der "Lindenkamp", im Westen wird der Bereich von der Straße "Buchenkamp" und im Osten vom "Rümpeler Weg" begrenzt. Im Süden verläuft die Straße "Am Goldberg".

2.Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren wurden von Grundstückseigentümern immer wieder Wünsche zur Bebauung ihrer hinteren Gärten vorgetragen. 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. Die häufig vorgebrachten Bedenken, der Erholungsraum und die Privatsphäre auf den Nachbargrundstücken würden durch eine Bebauung in der 2.Reihe verletzt und innerstädtische „ grüne Lungen „ als Lebensraum zahlreicher Pflanzen und Tiere gehe verloren, müssen unter Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange zurückgestellt werden. Um die Kleinteiligkeit im Wohngebiet zu erhalten werden nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Der Planbereich ist mit überwiegend traufständigen, eingeschossigen Einzelhäusern auf 800 - 1000 m² großen Grundstücken bebaut.

An der Ecke Lindenkamp/ Buchenkamp stehen zwei Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

Die neue Erschließung erfolgt nach dem städtebaulichen Konzept; wonach zwei neue Grundstücke von einem gemeinsamen System erschlossen werden.

Im Innenbereich können eine Reihenanlage mit 5 Einheiten und 1 Doppelhaus sowie ca. 9 Doppel-, bzw 18 Einzelhäuser entstehen. Für alle Häuser ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

4. Grünflächen - Ausgleichsflächen

Das von bestehender Wohnbebauung umgebene Neubaugebiet stellt einen ruhigen durchgrüneten Innenbereich dar. Die verdichtete Nutzung ergibt eine neue Versiegelung von Flächen, die einen Eingriff in die Natur im Sinne des § 8a BNatSchG darstellen. Um diese Flächen auszugleichen, sollen die Zufahrten und die Wege regenwasserdurchlässig ausgeführt werden. (z.B. Rasen- oder Pflastersteine in Sand)

Fassadengrün als Kletter- oder Rankpflanzen sind erwünscht.

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 ließe sich der Naturhaushalt und die Lebensqualität im Bebauungsgebiet wieder verbessern.

Alter Baumbestand ist zu schützen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe.

Auf ca. 12.600 m² ehemaligen Hausgartenflächen kann mit einer GRZ von 0,25 eine Fläche von 3.150 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 945 m².

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen von 1500 m² * 75 % = 1.125 m² gleichen diese Flächen aus.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen : Lindenkamp, Rümpeler Weg, Birkenkamp, Buchenkamp und Am Goldberg. Das Plangebiet ist mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind. Die zu belastenden Flächen sind in der Regel mittig auf einer Grundstücksgrenze festgesetzt worden, um so mit nur einer Zufahrt zwei neue Grundstücke erschließen zu können.

Die gemeinsamen Zufahrten dienen der Eingriffsminimierung im Sinne des § 8 (1) LNatSchG (siehe auch Ziff.4) sowie gestalterischen Zielen, um nicht zwei nebeneinanderliegende Zufahrten in die Gärten zu bekommen. Eine gemeinsame Erschließung schafft wirtschaftliche Vorteile für die 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 Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch Eintragung von Baulasten entsprechend gesichert.

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 werden.

7. 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.

8. Öffentliche Parkplätze

Die neue Bebauung löst prinzipiell die planerische Verpflichtung zur Ausweisung von zusätzlichen öffentlicher Parkplätze aus. Durch die vorhandene Geländestruktur und die schmalen Straßen ist der Bau von Parkplätzen mit Eingriffen in das Privateigentum nicht vertretbar.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange wie :

- a) Innerstädtische Verdichtung - b) ausreichendes Parkangebot -
- c) Schutz des Eigentums, kann der Verpflichtung zur Schaffung ausreichenden Parkraumes nicht nachgekommen werden.

Die Bauaufsicht wird allerdings gebeten, den Nachweis von 2 privaten Stellplätzen pro neu zu schaffender Wohneinheit zu verlangen.

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.Überschlägige Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
vom.....**25.03.96**.....

Bad Oldesloe, den.....**03.09.98**.....


(Achterberg)
Bürgermeister

