

Begründung der Stadt Bad Oldesloe zum Bebauungsplan Nr. 89

Gebiet : Rümpeler Weg Nr. 36 - 86 (gerade Nummern),
Moordamm Nr. 4, 4b, 10 +12,
Lerchenweg Nr. 2 - 28 (gerade Nummern) und Nr. 17 - 47 +
47a + 47b (ungerade Nummern), Drosselweg 30a,
Schwalbenweg Nr. 1 - 10,
Amselweg Nr. 1 - 27 (ungerade Nummern) und Nr. 2 - 26
(gerade Nummern),
Finkenweg Nr. 1 - 41 + 35a + 41a (ungerade Nummern) und
Nr. 2 - 58 (gerade Nummern).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Oldesloe. Die Grenze im Norden bildet der „Moordamm“, im Westen wird der Bereich von der Straße "Rümpeler Weg" und im Osten von den Grundstücken des Lerchenweges begrenzt. Im Süden liegt das Kleingartengelände und die Ausläufer des Kurparkes.

Der Plangebietsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 12,5 ha unterteilt in Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Grünfläche mit Spielplatz und Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren wurden von Grundstückseigentümern immer wieder Wünsche zur Bebauung ihrer sehr großen Gärten vorgetragen. Dem entspricht es, daß nach dem Baugesetzbuch 1998 die gemeindliche Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll. In verdichteten Räumen muß die Realisierung neuer Raumansprüche so weit wie möglich auf die Innenentwicklung gelenkt werden. So lautet eine Empfehlung des Beirates für Raumordnung beim Bundesministerium.

Die innerstädtische Verdichtung verhindert ein zu starkes Vordringen notwendiger Stadterweiterungsflächen in den Außenbereich. Eine Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme stellt einen bedeutenden ökologischen und wirtschaftlichen 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. 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 Einzel- und Doppelhäusern auf 750 - 1200 m² großen Grundstücken bebaut.

Um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, wurde die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewählt.

Diese soll nach dem städtebaulichen Konzept, eine Zuwegung für zwei neue Grundstücke erschlossen werden.

Im Innenbereich können ca. 20 Doppel- und 45 Einzelhäuser, oder ca. 85 Einzelhäuser entstehen.

Für die neuen Häuser ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird die Größe der Objekte eingeschränkt.

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 § 1a BauGB darstellen.

Zur Minimierung dieser Flächen, sollen die Zufahrten und die Wege regenwasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Rasen- oder Pflastersteine in Sand). Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern oder einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Fassadengrün als Kletter- oder Rankpflanzen sind erwünscht.

Als Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild sollen je zwei Grenzen eines Grundstückes mit heimischen Gehölzen als Hecke oder Buschgehölzanpflanzungen bepflanzt werden. Außerdem werden bei der Anlage von Hecken und Buschgehölzen im Bereich der Grundstücksgrenzen, Kleinbiotope geschaffen, die von Tieren und Pflanzen schnell besiedelt werden. Damit ließe sich die Lebensqualität und der Naturhaushalt im Bebauungsgebiet weiter verbessern.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden (siehe Flächenkennzeichnung in der Planzeichnung) wird ein Ablösebetrag (§ 7 Kostenerstattungssatzung) für die Aufforstung einer Fläche in der Besteniederung erhoben. Die Besteniederung ist ein besonders schützenswerter Bereich im Grüngürtel der Stadt Bad Oldesloe.

Bilanzierung

Auf ca. 42.450 m² ehemaligen Hausgartenflächen kann mit einer GRZ von 0,20 oder 0,25 eine Fläche von 8.490 m² neu versiegelt werden.

Für die Versiegelung des Bodens wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 vorgeschlagen, das ergibt eine Ausgleichsfläche von 4.245 m² für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.

Ein Beispiel:

Das Grundstück hat eine Größe von 500 m², die GRZ beträgt 0,2 das ergibt eine mögliche bebaubare Fläche von 100 m².

Die Grundfläche von 100 m² im Verhältnis 1 : 0,5 ergibt eine Fläche von 50 m², für die ein Ablösebetrag an die Stadt Bad Oldesloe gezahlt werden muß.

Alter Baumbestand ist zu schützen.

5. Erschließung

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 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.

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

An der Straße Rümpeler Weg sollen teilweise abweichend, die vorhandenen Auffahrten genutzt werden, um die vorhandenen Straßenbäume zu schützen.

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. 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 öffentlichen Parkplätzen aus. Die Ausweisung neuer Parkflächen ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Verkehrsflächen und ihre Grünflächen können in einzelnen Bereiche neu geordnet werden, damit ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Auf den langen Erschließungswegen entstehen erfahrungsgemäß viele Stellplatzmöglichkeiten um den Besucherverkehr aufzunehmen.

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem 1995 aufgestellten und im Aufstellungsverfahren befindlichen 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 digitalisierte endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

11. Überschlägige Kosten

Keine.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2000.

Bad Oldesloe, den 13. Feb. 2006

von Bary
Bürgermeister

