

## B e g r ü n d u n g

- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 10 - Neufassung -

Baugebiet: Industriestraße Nr. 7 - 37  
und 8 - 36, Pölitzer Weg  
Nr. 34 - 66, Gustav-Frenssen-  
Straße Nr. 1 - 7,  
Ratzeburger Straße Nr. 94 - 124

---

### 1. Lage des Geltungsbereiches:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neufassung - liegt im Südosten der Stadt und setzt sich aus dem nach der 1. Änderung verbliebenen Reststück des übergeführten Durchführungsplanes Nr. 10 der Stadt Bad Oldesloe, des nicht rechtsverbindlich gewordenen Durchführungsplanes Nr. 1 der eingemeindeten Gemeinde Rethwischfeld, den Ergänzungen am Pölitzer Weg und der Ratzeburger Straße zusammen. Die Flurstücke 81 und 84 der Flur 8 werden von der Neufassung nicht mehr erfaßt.

Im übrigen wird die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 begrenzt im Nordwesten vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 - 1. Änderung -, im Norden von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 35 und 34, im Osten von dem im Entwurf befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 84/10 und 84/8 der Flur 7 und 77/1, 76/1, 74, 71, 80, 82, 83 und 92 der Flur 8 und 23, 26 und 219/27 der Flur 20 und im Westen von der Straßenmitte des Pölitzer Weges.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll durchgeführt werden, um die im neuen Flächennutzungsplan zur Deckung des gestiegenen Bedarfs an Gewerbeflächen erweitert dargestellten gewerblichen Bauflächen rechtsverbindlich festzusetzen. Die Ergänzung erfolgt, um das Plangebiet lückenlos an benachbarte Bebauungsplangebiete anzuschließen.

### 3. Bisherige Entwicklung des Bebauungsplanes:

Aufgrund des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 4.9.1961 der Durchführungsplan Nr. 10 förmlich festgestellt. Der im Südosten angrenzende Durchführungsplan Nr. 1 der damals selbständigen Gemeinde Rethwischfeld erlangte im gleichzeitig durchgeführten Planverfahren keine Rechtskraft. Die 1. Änderung des nach dem Bundesbaugesetz übergeführten Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 27.1.1969 genehmigt, um mit der Ausweisung von Wohnbauflächen am Stoltenrieden dem Bedarf an Wohnungen nachzukommen.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 9.9.1968 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen, nachdem in der 10. und 12. Änderung des am 29.5.1962 genehmigten Flächennutzungsplanes die Gewerbeflächen am Glindhorstgraben erweitert und das geplante Gewerbegebiet des 1968 eingemeindeten Gemeindeteiles Rethwischfeld einbezogen wurde. Für die 2. Änderung wurden erstmals am 17.12.1968 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Infolge mehrerer Planänderungen kam es zur Verzögerung des Planverfahrens. Außerdem waren inzwischen ergangene neue gesetzliche Bestimmungen dafür maßgebend, daß eine Überarbeitung erforderlich wurde.

Aufgrund der Änderungen, Ergänzungen und des Zeitfortschritts wurde das Planverfahren für die 2. Änderung und Ergänzung durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.2.1976 neu eingeleitet, das nach einem Hinweis durch den Innenminister unter der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 10 - Neufassung -" fortgeführt wird.

### 4. Verkehrsplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Gewerbegebiet erschlossen durch die Industriestraße und für die Wohngebiete durch die Ratzeburger Straße und den Pölitzer Weg.

An der Industriestraße sollen Bushaltestellen, insbesondere für die Grund- und Hauptschüler der Dörfergemeinschaftsschule, errichtet werden, um zur Entlastung des Schulbusverkehrs am Masurenweg beizutragen; durch einen Fußweg wird eine Verbindung zur Grund- und Hauptschule hergestellt.

Öffentliche Parkplätze werden im Bereich des Gewerbegebietes nicht festgesetzt. Sie waren im B-Planentwurf bis zur öffentlichen Auslegung in Form von beidseitigen Parkstreifen auf der gesamten Länge der Industriestraße vorgesehen, wurden jedoch aufgrund der starken Bedenken der Anlieger und der hohen Ausbaurkosten fallengelassen. Diese Maßnahme wird begünstigt durch die bei fast allen Gewerbebetrieben in ausreichender Zahl vorhandenen privaten Stellplätze.

#### 5. Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet ist bereits mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeleitungen erschlossen.

Die Abwässer werden zum Klärwerk abgeleitet, die Regenwässer dem Vorfluter zugeführt.

#### 6. Bisherige Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Neufassung - wurde bisher gewerblich, landwirtschaftlich, als Dauerkleingärten und als Wohnbauflächen genutzt. Im Gewerbegebiet sind Betriebe zur Herstellung folgender Waren ansässig:

Werkzeugmaschinen, Spraydosenventile, Endlosformulare, Spirituosen, Pharmazeutika, Kunststoffe sowie ein Bauunternehmen, Landhandel, Reinigungsbetrieb, Kfz-Reparaturwerkstatt und der städtische Bauhof.

Im Mischgebiet ist ein Fuhrbetrieb und Altwarenhandel ansässig.

#### 7. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ist aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweggenommenen Flächennutzungsplan - Az.: IV 810 d-812/2-62.4 - (in Kraft getreten am 25.12.1975) entwickelt worden. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10

- Neufassung - gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und für die Forstwirtschaft sowie Grünflächen vor.

#### 8. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienen Planunterlagen des Katasteramtes. Die Geländehöhen über NN und die Böschungsaufschüttungen wurden durch das Aufmaß eines Ingenieurbüros ermittelt.

#### 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

10. 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, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

11. Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen:

Für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Dörfergemeinschaftsschule ist die Anlage eines Rasensportplatzes geplant.

Die Anlage soll auch dem Allgemeinsport zugänglich gemacht werden, jedoch zur Vermeidung von Publikumsverkehr nicht für die Durchführung von Wettbewerbssport zur Verfügung stehen. Dem Sportplatz zugeordnet wird ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die Grünflächen auf den hinteren Grundstücksteilen an der Ratzeburger Straße sind als private Grünflächen gedacht.

12. Überschlägliche Ermittlung der Kosten:

a) Ausbaukosten für die Bushaltestellen	DM 20.000,--
b) Grunderwerb Wanderwege	DM 60.000,--
c) Ausbaukosten Wanderwege	DM 260.000,--
d) Baukosten Kinderspielplatz	DM 70.000,--

Von der Stadt sind die Kosten von a) bis c) voll zu tragen. Gemäß § 129 BBauG entfallen auf die Stadt 10 % von d).  
Insgesamt DM 347.000,--.

Bei diesen Kosten handelt es sich nur um die zusätzlichen,  
bei der Durchführung der Bebauungsplanneufassung entstehenden  
Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am <sup>-4. 7. 77</sup> .....



STADT BAD OLDESLOE

Der Magistrat

A handwritten signature in brown ink, appearing to read "Gaecke".

(Baethge)

Bürgermeister