

B e g r ü n d u n g
- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung und Ergänzung -

Baugebiet: Am Sülzberg Nr. 1-15 (ungerade Hausnummern)

Am Kurpark Nr. 2 und Nr. 8-14 (gerade Hausnummern)

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung und Ergänzung - liegt im Süden der Stadt, etwa 500 m in der Luftlinie gemessen, vom Rathaus und 300 m vom Bahnhof entfernt. Er wird im Osten durch die Straße "Am Sülzberg" und im Südosten durch die Straße "Am Kurpark" begrenzt. Im Süden reicht er bis zum Fußweg "Am Kurpark", im Westen und Norden bis zum Kurpark.

2. Gründe zur Aufstellung

Der aus dem Jahre 1964 stammende Bebauungsplan Nr. 12 sah für die Flächen südlich der beiden achtgeschossigen Punkthäuser und westlich der Straße "Sülzberg" sowie nordwestlich der Straße "Am Kurpark" eine Ausweisung als MI-Gebiet nach § 6 BauNVO - Baustoffhandlung - vor. Auf zwei Grundstücken nördlich der Straße "Am Kurpark" war entsprechend dem Bestand eine WR II-Bebauung festgesetzt.

Entsprechend des städtebaulichen Grundgedankens zur Ausweisung verdichteter Wohngebiete in Zentrums- und Bahnhofsnähe wird entgegen den bisherigen Planfestsetzungen im südöstlichen Bereich eine intensive Wohnnutzung in Form eines versetzten, mehrgeschossigen Gebäudes in Verbindung mit einer Ladeneinheit ausgewiesen.

3. Bisherige Planentwicklung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 wurde am 19.3.1964 rechtsverbindlich. Im Jahre 1972 wurde für das Gebiet westlich des Sülzberg die 1. Änderung eingeleitet, um entsprechend den geänderten

städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Abs. 2) den bekanntgewordenen Bebauungswünschen nachzukommen. Der Plan wurde am 4. März 1974 als Satzung beschlossen, jedoch aufgrund nicht ausgereifter Plandarstellungen und gleichzeitiger Arbeitsüberlastung nicht zur Genehmigung vorgelegt. Die geplanten Bauvorhaben wurden inzwischen gem. § 33 BBauG errichtet. In dem nunmehr fortgeführten Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung und Ergänzung - wurden die Plandarstellungen lediglich den Erfordernissen angepaßt und im Bereich "Am Kurpark" die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung bzw. den Bebauungswünschen angepaßt.

4. Gesetzliche Grundlagen:

Der Bebauungsplan ist aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweggenehmigten 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. 12 - 1. Änderung und Ergänzung - Wohnbauflächen sowie Grünflächen (Sportplatz und Kinderspielplatz) vor.

5. Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen endgültige Planunterlagen des Katasteramtes. Die Höhenlinien wurden aus der Grundkarte i.M. 1:5000 übertragen.

6. Verkehrsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung und Ergänzung - wird erschlossen durch die Straßen "Am Sülzberg" und "Am Kurpark". Die Straße "Am Sülzberg" hat als Nord-Süd-Verbindung zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet (Autobahnzubringer) überörtliche Bedeutung.

Die Straße "Am Kurpark" liegt im Südosten des Plangebietes und dient als Anliegerstraße.

Die Wohnbebauung auf den Flurstücken 41/4, 42/31, 42/24, 42/29, 42/30 Flur 21 im Norden des Plangebietes wird durch eine öffentliche Erschließungsstraße - befahrbarer Wohnweg - von der Straße "Am Sülzberg" erschlossen. Abzweigend von der Straße "Am Kurpark" ist für die Erschließung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 50/17 und 50/16 Flur 21 eine durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie den Anliegern festgesetzte Erschließungsstraße vorgesehen. Zusätzlich ist ein Gehweg, abzweigend von der Straße "Am Sülzberg", mit Verbindung zum Kurpark geplant.

Die Maße für die Straßen und Wege sind aus den in der Planzeichnung ausgewiesenen Profilen zu entnehmen. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachgewiesen. Die Stellplätze befinden sich auf den Einzelgrundstücken im Norden des Plangebietes in Einzelgaragen und auf Einzelplätzen.

Die Stellplätze für die Wohnbebauung der Flurstücke 42/30 und 42/29 Flur 21 sind in zwei ebenerdige Gemeinschaftsgaragen an den Gebäuden und in einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Die Stellplätze für die Wohnbebauung auf den Flurstücken 50/16 und 50/17 Flur 21 sind in einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Die öffentlichen Parkplätze für diese Flurstücke sind beidseitig der Erschließungsstraße nachgewiesen.

Im Süden des Plangebietes sind öffentliche Parkplätze auf dem Flurstück 53/54 Flur 21 vorgesehen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den Bereich Sülzberg Nr. 1-13 können aus Platz- und Verkehrssicherheitsgründen nicht im Planbereich nachgewiesen werden.

Gem. Ziffer 4.4.3 des Runderlasses des Innenministers vom 16. Juni 1978 kann die Anzahl von Parkplätzen in Altbaugebieten (die Bebauung erfolgte vor Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12) verringert werden und gem. Ziffer 1.2 und 4.4.4 können Park- und Stellplätze auch für Wohngebiete außerhalb des Planbereichs nachgewiesen werden, wenn keine höhere bauliche Nutzung begründet wird. Der Nachweis kann somit für etwa 35 rechnerisch notwendige Parkplätze auf dem ca. 300 m entfernten öffentlichen Parkplatz an der Brunnenstraße und auf den Parkplätzen an der Kurparkallee erbracht werden. Hier stehen ca. 60 Parkplätze zur Verfügung.

7. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist vollständig mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Die Abwässer werden über ein Trennsystem durch das Siel der Straße "Am Kurpark" zum Klärwerk abgeleitet. Das Regenwasser wird über einen Vorfluter in die Beste eingeleitet. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gebiet 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.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

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

9. 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.

10. Grünflächen

In dem Grünbereich ist nach § 9 (1) Nr. 22 BBauG ein Hockeyplatz und ein Bolzplatz vorgesehen.

11. Kinderspielplatz

Im Grünbereich wird ein öffentlicher Bolz- und Kinderspielplatz für schul- und nicht schulpflichtige Kinder festgesetzt. Zwei weitere private Kinderspielplätze sind östlich der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 42/24 und dem Flurstück 50/16 gem. Kinderspielplatzgesetz vom 18. Januar 1974 lagemäßig festgesetzt.

12. Hinweise

Innerhalb des Mindestabstandes zum Schutz des Waldes sind bauliche Anlagen und leicht entflammbarer Bewuchs gem. § 3 der Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden vom 18. April 1978 nicht zulässig.

Im Bereich des Hockeyplatzes ist zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Grenzverlauf der im Süden und Osten angrenzenden Grundstücke ein kunststoffummantelter Maschendrahtzaun in einer Höhe von 2,00 m gem. § 3 (1) LBO zu errichten.

13. Überschlägliche Ermittlung der Kosten:

1. Ausbau Kreuzung Sülzberg / Am Kurpark	
1.1 Grunderwerb	30.000 DM
1.2 Ausbau	24.000 DM
2. Wegebau	
2.1 Grunderwerb	---
2.2 Ausbau	6.000 DM
	<hr/>
	60.000 DM
	=====

Die Kosten sind voll von der Stadt zu übernehmen. Weitere Erschließungskosten entstehen nicht.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom **12. 02. 79**

Bad Oldesloe, **22. 10. 79**

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Baethge
(Baethge)
Bürgermeister

