

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 20 - Neufassung - der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Südlicher Bereich der Straße Schanzenberg Nr. 15b bis Nr. 37 (ungerade Nummern), Nr. 20 bis 36 (gerade Nummern) und Dübelsdiek Nr. 2 - 14

1. Lage des Geltungsbereiches:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den östlichen Wohngebieten der Stadt und wird begrenzt im Norden von den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 44/13, 44/14, 44/26, 44/27, 44/22, 44/20, 45/4, 45/6 und 45/9, im Osten von den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 45/9, 45/8, 43/28 und 41/16, im Südwesten von der südwestlichen Grenze des Flurstückes 41/16, der südlichen Grenze des Flurstückes 41/17, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 41/4 und 43/23, den südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 44/33 und 44/13. Es wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufgestellt. Das Gebiet soll als Wohngebiet und Grünfläche genutzt werden.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 25.4.63 wurde der Bebauungsplan Nr. 20 und am 23.12.65 die 1. Änderung rechtsverbindlich. Der mit der Neufassung aufzuhebende Bebauungsplan ist durch eine von den Planaussagen abweichende Entwicklung teilweise funktionslos geworden und aufgrund seiner vor Inkrafttreten der Planzeichenverordnung gewählten Darstellungsart Überholungsbedürftig.

Der bisher noch nicht geführte Nachweis der notwendigen öffentlichen Park- und privaten Stellplätze sowie konkrete Bauabsichten zur Erstellung von ca. 5 eingeschossigen Gruppenhäusern auf den Grundstücken Dübelsdiek Nr. 6 - 14, die sich nicht mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes decken, stellen den zeitlichen Anlaß zur Überarbeitung des gesamten Planes dar.

Durch die geplante Neubebauung wird das Baugebiet abgerundet und ein bisher verwahrlostes Grundstück einer angemessenen Nutzung zugeführt.

3. Nutzung des Baugebietes:

Das Plangebiet wird überwiegend durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte liegen in der Innenstadt. Innerhalb des Plangebietes liegt lediglich eine Gaststätte, nordöstlich des Schanzenbarg, außerhalb des Planbereichs, ein öffentlicher Kinderspielplatz.

4. Verkehrsplanung:

Das Plangebiet wird durch die Wohnsammelstraße Schanzenbarg erschlossen. Neue Straßenbaumaßnahmen sind nicht geplant. Das Gebiet wird von einer Linie des Stadtbusverkehrs durchquert. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird im Bereich der jetzigen Haltestelle vor dem Gebäude Schanzenbarg Nr. 33/35 eine Busbucht gem. RAST-E angelegt.

Der Park- und Stellplatznachweis stellt sich wie folgt:

Schanzenbarg	Nr. 32 a + b	=	54 WE
"	Nr. 28/30	=	16 "
"	Nr. 24/26	=	24 "
"	Nr. 22/20	=	24 "
"	Nr. 34/36	=	16 "
"	Nr. 31-37	=	24 "
"	Nr. 25-29	=	80 "
"	Nr. 17-23	=	24 "
Dübelsdiek	Nr. 2-14	=	17 "
	gesamt:		279 WE
	erforderlich		279 Stellplätze

Vorhanden sind 98 Stellplätze, durch die Neufassung des B-Planes werden weitere 68 Stellplätze festgesetzt.

Eine vollständige Deckung des rechnerischen Bedarfs ist mit Rücksicht auf notwendige Frei- und Grünflächen nicht möglich. Im Bereich der geplanten Neubauvorhaben wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze entsprechend den Stellplatzrichtlinien nachgewiesen.

Die notwendige Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt $1/4$ von 279 = 70. Zur Verfügung stehen nur 45 Parkplätze, ein weiterer Ausbau ist aufgrund des baulichen Bestandes nicht möglich. Lediglich im Bereich des Neubaugebietes werden weitere 4 Parkplätze angelegt.

5. Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet ist voll an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz für Gas, Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser angeschlossen.

6. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird 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.

7. Technische Grundlagen:

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

8. 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 gemäß § 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 zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe berechtigt, 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. Überschlägige Kostenermittlung:

Die Baukosten für die Anlage der Busbucht betragen ca. 20.000,-- DM. Die Kosten sind voll von der Stadt Bad Oldesloe zu übernehmen. Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt der Stadt erwartet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung

vom. **22. 02. 82**

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Baethge
(Baethge)
Bürgermeister

