

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37 -Neufassung -
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Gewerbegebiet West

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bad Oldesloe liegt beiderseits der Hamburger Straße (B 75) im Westen außerhalb des zusammenhängenden Stadtgebietes.

Im übrigen wird das Gebiet des Bebauungsplanes begrenzt im Norden von den nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10/9 und 2/5 der Flur 1 Gemarkung Oldesloe, der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/5 bis zum Flurstück 18/5, der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 18/5 und der Straßenmitte der Hamburger Straße, im Osten von der östlichen Begrenzungslinie des Weges mit der Flurstücksbezeichnung 22/9 aus Flur 23, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 22/9, 244/22, 22/20, 142/24, 25/1, 138/26, 95/2, 95/3, der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 95/3 und der südlichen Ausbaugrenze der Hamburger Straße, im Westen von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10/11, 10/10 und 10/9 der Flur 1.

2. Bisherige Planentwicklung und Gründe zur Neufassung des Bebauungsplanes:

Der Gebietsumgriff des Bebauungsplanentwurfes setzt sich zusammen aus der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 37 und dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 29. Vom Geltungsbereich nicht mehr erfaßt werden die im Bebauungsplan Nr. 37 als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücke.

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde am 26.4.1973 mit Auflagen genehmigt. Seine Aufstellung erfolgte, um ausreichend Grundstücke zur Ansetzung von Gewerbebetrieben bereitstellen zu können.

Der am 24.5.1965 nur als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 29 wurde wegen Arbeitsüberlastung nicht weitergeführt, er ist in der seinerzeit ausgearbeiteten Form heute nicht mehr genehmigungsfähig.

Die fortgeschrittene bauliche Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 erfordert dringend einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Verschmelzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 37 zu einem Plan ist aus ihrer räumlichen und funktionalen Einheit naheliegend. Auch soll durch Aufhebung unnötiger Baubeschränkungen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im bislang ungenutzten, jedoch vollständig erschlossenen Gewerbegebiet erleichtert werden.

3. Änderungen der Neufassung gegenüber der Erstfassung:

Die Flächen für die Landwirtschaft werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die zur damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung abgeschlossen ist und die den Geltungsbereich markierenden Flurstücksgrenzen nicht mehr existieren. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist im Außenbereich ohnehin ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Kopfbauzonen entfallen wegen der starken Nutzungseinschränkung.

Die Baugrenzabstände zu den Verkehrsflächen und der Gleisanlage werden verringert.

Die Geschößflächenzahlen werden von den kaum erreichbaren 1,6 bzw. 1,2 auf die realistischeren Werte von 1,0 und 0,7 gesenkt.

Auf die westliche Verlängerung der Straße Rögen wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

Sollten kleinere Grundstücke gewünscht werden und diese von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr direkt zu erschließen sein, so werden privatrechtliche Erschließungsverträge erforderlich.

4. Bisherige Nutzung:

Während das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 bereits gewerblich genutzt wird, wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 z.Z. noch vollständig landwirtschaftlich genutzt.

5. Verkehrsplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen durch die B 75 (Hamburger Straße) und die abzweigenden, bereits fertiggestellten Erschließungsstraßen sowie für einen Teil des Bebauungsplanes durch ein Industriegleis nördlich der B 75. Beiderseits der vorhandenen B 75 sind Flächen zum vierspurigen Ausbau planerisch bereitgestellt.

Der westliche Teil der Straße "Rögen" soll an die B 75 lediglich für Rechtsab- und -einbieger angebunden werden. Zur Sicherung des Bahnüberganges wird eine Kontakt-Blinklichtanlage installiert. Für den in Richtung Stadt orientierten Verkehr wird vor der Gleisanlage ein Wendepplatz erforderlich.

Öffentliche Parkplätze werden an den Anliegerstraßen in Form von Längsparkstreifen festgesetzt.

6. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 37 - Neufassung - ist aus dem am 25.11.1975 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan - Az.: IV 810d - 812/2 - 62.4 (in Kraft getreten am 25.12.1975) € entwickelt worden. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen vor.

7. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienen die ergänzten Planunterlagen des Katasteramtes.

8. Ver- und Entsorgung:

Soweit das Baugebiet mit Straßen ausgebaut ist, sind auch alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom, Telefon, Schmutz- und Regenwasser vorhanden.

Die Abwässer werden zum Klärwerk abgeleitet. Die Regenwässer werden über ein Rückhaltebecken dem Vorfluter "Beste" zugeführt.

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. 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 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.

11. Hinweise:

In den eingetragenen Bodendenkmalstellen sind Bodenarbeiten einen Monat vor Beginn dem Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein in 2380 Schleswig, Schloß Gottorp, anzuzeigen. Die Meldung kann auch an den Herrn Landrat des Kreises Stormarn - Untere Denkmalschutzbehörde -, Bad Oldesloe, erfolgen.

12. Kosten:

Gemäß § 9 (8) BBauG sind die überschlägig ermittelten Kosten anzugeben, die der Gemeinde durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen. Da der B-Plan Nr. 37 - Neufassung - gegenüber der Erstfassung keine Erweiterung der Erschließungsmaßnahmen vorsieht, handelt es sich bei den aufgeführten Kosten nur um die noch abzuschließenden Maßnahmen aus dem alten B-Plan. Eine Notwendigkeit zur Durchführung dieser Maßnahmen in absehbarer Zukunft besteht nicht.

1. westlicher Anschluß der Straße Rögen an die B 75	100.000 DM
2. Verlängerung der Straße Sandkamp	90.000 DM
3. Regenwasser	42.000 DM
4. Schmutzwasser	55.000 DM
5. Gas	44.000 DM
6. Wasser	38.000 DM
7. Strom	71.000 DM

Gemäß § 129 BBauG sind 10 % von 1., 2. und 3. von der Stadt zu tragen = 23.200 DM.

Weitere Kosten entstehen nicht. Die Ausbaukosten der B 75 bleiben unberücksichtigt, da sie nicht als Folge des Bebauungsplanes zu sehen sind.

Ein Ausbau des Schotterweges am Friedhof ist nicht beabsichtigt, da die ursprünglich verfolgte Zielsetzung, den Weg mit der in Aussicht gestellten Südumgehung zu verbinden, aufgegeben wurde und somit nurmehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung
am 10.10.77.....

Bad Oldesloe, den 20. JAN. 1978.....



STADT BAD OLDESLOE
DER MAGISTRAT

(Baethge)
Bürgermeister