

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - der Stadt Bad Oldesloe
Gebiet: Meddelskamp Nr. 1 - 6 (laufende Nummern) und
Nr. 8 - 52 (gerade Nummern),
Hummelstieg Nr. 1 a und Nr. 5 - 10 (laufende Nummern),
Birkenkamp Nr. 45 - 53 (ungerade Nummern),
Eichenkamp Nr. 1 - 25 (ungerade Nummern),
Lindenkamp Nr. 24 - 38 (gerade Nummern),
Erlenkamp Nr. 2 und 4,
Hamburger Straße Nr. 75 - 85 a (ungerade Nummern),
Nr. 101 - 135 (ungerade Nummern) sowie
Nr. 145

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - liegt im Südwesten der Stadt Bad Oldesloe und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Nordosten durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 - Neufassung - im Osten durch die öffentliche Fußwegverbindung zwischen Hamburger Straße und Birkenkamp sowie die Straßenmitte des Birkenkamp (Grundstücke Birkenkamp Nr. 45 - 63), im Osten und Süden durch die Straßenmitte des Eichenkamp, im Süden durch die Straßemitte des Lindenkamp und im Westen/Nordwesten durch die Straßenmitte der Hamburger Straße (Bundesstraße 75).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Bad Oldesloe wurde am 27.3.85 rechtsverbindlich.

Er folgte der damaligen städtebaulichen Zielsetzung, im äußeren Verdichtungsbereich der Stadt insbesondere stadteigene Grundstücke für ein kosten- und flächensparendes Bauen bereitzustellen.

Teilweise unterstützt durch ein Sonderprogramm der Landesregierung zur Förderung in dieser Richtung besonders beispielhafter (Reihen-) Eigenheime konnte damit die Bebauung am Meddelskamp/Hummelstieg weitgehend abgeschlossen werden.

Die darüber hinaus geplante verdichtete Bauweise für bislang im Privatbesitz verbliebene und deshalb erst später erschlossene Flächen am Lindenkamp (Straße G/G, Weidenkamp) konnte hingegen aufgrund der zwischenzeitlich wieder gestiegenen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern nicht mehr verwirklicht werden.

Weitere wesentliche Änderungen, die z. T. einzelnen Realisierungsmöglichkeiten im nördlichen Plangebiet folgen, insbesondere aber dem vorgenannten Bedarf an Einzelbauplätzen im südlichen Plangebiet Rechnung tragen (z. B. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Teilgebietes 16 begründen und erfordern, auch aufgrund ihrer räumlichen Streuung, eine generelle Neufassung des geltenden Bebauungsplanes.

Sie sollen ergänzt werden durch eine teilweise alleinartige Durchgrünung der Straßenräume sowie zusätzlicher Flächen mit Bepflanzungsbindungen zwischen Wohn- und Mischgebieten.

Die vorhandene Fußwegverbindung vom Lindenkamp zur Hamburger Straße wird aufgewertet.

Der geplante Kinderspielplatz ist unter dem allgemeinen Gesichtspunkt einer größtmöglichen Konservierung des Landschaftscharakters im Zusammenhang mit einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Baugebietes festgesetzt und wird über ein Netz vorhandener und geplanter Fußwege den umgebenden Wohngebieten zugeordnet.

5. Immissionsschutz

Die horizontale Gliederung der Nutzungsarten (Mischgebietsfläche - Fläche mit Bepflanzungsbindung - Allgemeines Wohngebiet) entspricht hinsichtlich vorhandener und zu erwartender Verkehrsimmissionen den Voraussetzungen des § 1 Bundesbaugesetz sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSCHG).

Darüber hinaus sind aufgrund eines im Januar 1983 erstellten Lärmschutzgutachtens Festsetzungen des passiven Schallschutzes für Aufenthaltsräume innerhalb eines ca. 100 m tiefen Korridors parallel zur Hamburger Straße getroffen worden, da besonders hier durch Verkehrslärm bedingte Emissionen, die für die jeweiligen Nutzungsarten geltenden Verkehrswerte teilweise überschritten werden.

Sowohl den festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsbindung zwischen Wohn- und Mischgebieten, als auch dem festgesetzten Straßenbegleitgrün kommt neben der allerdings geringen Schallpegelminderung auch eine psychologische, klein-klimatische und schadstofffilternde Bedeutung zu.

6. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.11.75 teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplan - Az.: IV 810d - 812/2-62.4 - (in Kraft getreten am 25.12.1975) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet südlich der Hamburger Straße eine Mischbaufläche, für den übrigen Bereich Wohnbauflächen mit einem Kinderspielplatz und einem in Nord/Südrichtung verlaufenden öffentlichen Wanderweg vor.

7. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine Katasterunterlage im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden zeichnerisch aus der Deutschen Grundkarte übertragen.

Sie sollen ergänzt werden durch eine teilweise alleinartige Durchgrünung der Straßenräume sowie zusätzlicher Flächen mit Bepflanzungsbindungen zwischen Wohn- und Mischgebieten.

Die vorhandene Fußwegverbindung vom Lindenkamp zur Hamburger Straße wird aufgewertet.

Der geplante Kinderspielplatz ist unter dem allgemeinen Gesichtspunkt einer größtmöglichen Konservierung des Landschaftscharakters im Zusammenhang mit einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Baugebietes festgesetzt und wird über ein Netz vorhandener und geplanter Fußwege den umgebenden Wohngebieten zugeordnet.

5. Immissionsschutz

Die horizontale Gliederung der Nutzungsarten (Mischgebietsfläche - Fläche mit Bepflanzungsbindung - Allgemeines Wohngebiet) entspricht hinsichtlich vorhandener und zu erwartender Verkehrsimmissionen den Voraussetzungen des § 1 Bundesbaugesetz sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSCHG).

Darüber hinaus sind aufgrund eines im Januar 1983 erstellten Lärmschutzgutachtens Festsetzungen des passiven Schallschutzes für Aufenthaltsräume innerhalb eines ca. 100 m tiefen Korridors parallel zur Hamburger Straße getroffen worden, da besonders hier durch Verkehrslärm bedingte Emissionen, die für die jeweiligen Nutzungsarten geltenden Verkehrswerte teilweise überschritten werden.

Sowohl den festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsbindung zwischen Wohn- und Mischgebieten, als auch dem festgesetzten Straßenbegleitgrün kommt neben der allerdings geringen Schallpegelminderung auch eine psychologische, klein-klimatische und schadstofffilternde Bedeutung zu.

6. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.11.75 teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplan - Az.: IV 810d - 812/2-62.4 - (in Kraft getreten am 25.12.1975) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet südlich der Hamburger Straße eine Mischbaufläche, für den übrigen Bereich Wohnbauflächen mit einem Kinderspielplatz und einem in Nord/Südrichtung verlaufenden öffentlichen Wanderweg vor.

7. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine Katasterunterlage im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden zeichnerisch aus der Deutschen Grundkarte übertragen.

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. Bundesbaugesetz vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. Bundesbaugesetz Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. Bundesbaugesetz 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.

9. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und Flächengrößen enthält.

10. Erschließung

I. Straßenbautechnische Erschließung:

Die im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

1. die vorhandenen endgültig hergestellten Erschließungsanlagen:

1.1 Hamburger Straße, einschließlich der gemischtgenutzten Erschließungsanlage für die Grundstücke Hamburger Straße 101 - 115. Hier wird lediglich eine Gehwegverbindung zu den ampelgeregelten Fußgängerüberwegen im Kreuzungsbereich ausgebaut (s. Planzeichnung),

1.2 Birkenkamp, Eichenkamp, Lindenkamp und Erlenkamp. Die vorhandene Stichstraße Erlenkamp wird durch die Anlage von 7 Parkplätzen mit Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge und festgesetztem Straßenbegleitgrün (einschließlich Straßenbäume) im Übergangsbereich öffentlicher Grünanlagen lediglich verbessert,

1.3 Hummelstieg (M-M) einschließlich der öffentlichen Parkflächen und des Straßenbegleitgrüns, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt,

- 1.4 nördliche Erschließungs-Stichstraße (Meddelskamp, K-K und L-L ab Einmündungspunkte Hamburger Straße) einschließlich des Endwendeplatzes und der abzweigenden Erschließungsanlage (I-I) sowie öffentliche Parkflächen und des Straßenbegleitgrüns, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt,
 - 1.5 Die überörtlichen Wander- und Radwegverbindungen, die zwischen Hamburger Straße und Birkenkamp, zwischen Meddelskamp, Eichenkamp und Lindenkamp den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Nord- und Südrichtung durchqueren, sind Bestandteil eines überörtlichen Systems mit Naherholungsfunktion und keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des Bundesbaugesetzes.
2. die neuanzulegenden und erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen
- 2.1 südliche Erschließungs-Stichstraße "Weidenkamp" (G-G) ab Einmündungspunkt des Lindenkamp einschließlich der abzweigenden Erschließungsanlagen für das Teilgebiet 16 (H-H), des Endwendeplatzes mit angegliedertem öffentlichen Parkplatz und des Straßenbegleitgrüns, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt,
 - 2.2 Fußwegverbindungen von den Erschließungsstraßen G-G und K-K bzw. I-I sowie vom Erenkamp (ab Grundstück Nr. 2, Teilgebiet 12) und von dem überörtlichen Wander-/Radweg zum öffentlichen Kinderspielplatz in der Mitte des Baugebietes. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen, überörtlichen Wegeverbindungen (Wander- und Radwege) zwischen Lindenkamp und Meddelskamp bzw. Eichenkamp sowie zwischen dem Birkenkamp und der Hamburger Straße, die nicht der Erschließung des Baugebietes dienen und damit keine beitragsfähigen Anlagen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind (vgl. Pkt. 1.5).

II. Ent- und versorgungstechnische Erschließung:

Das Baugebiet ist weitgehend mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen erschlossen. Soweit noch nicht vorhanden, werden Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für die Wasser-, Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung im Zuge verbleibender Straßenneubaumaßnahmen (Planstraße G/G und H/H) verlegt.

Regen- und Schmutzwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk bzw. Vorfluter zugeführt.

III. Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind zur Erschließung des Baugebietes notwendig und demnach beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG.

Unter Baugebiet ist im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - zu verstehen.

12. Überschlägige Kostenermittlung:

1. <u>Straßenbau</u>	
1.1 Grunderwerb	103.000,-- DM
1.2 Baukosten	513.000,-- DM
2. <u>Erschließungswege</u> <u>(Fußwege)</u> -----	
2,1 Grunderwerb	13.800,-- DM
2.2 Baukosten	28.000,-- DM
3. <u>Grünanlagen</u>	
3.1 Grunderwerb	125.000,-- DM
3.2 Baukosten	160.000,-- DM
4. Regenwasser	164.000,-- DM
5. Schmutzwasser	214.000,-- DM
6. Strom	152.000,-- DM
7. Gas	158.000,-- DM
8. Wasser	135.000,-- DM
9. Verbesserung der Straße Erlenkamp, incl. Bodenwert	87.000,-- DM
10. Verbesserung überörtlicher Wege	10.000,-- DM
11. Parkplatz am Lindenkamp	172.000,-- DM

Die Stadt Bad Oldesloe trägt gem. § 129 Bundesbaugesetz 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Nr. 1 - 3). Kosten für die Herstellung der Entwässerung werden dem Erschließungsaufwand insoweit zugerechnet, als sie ausschließlich durch die Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind, d. h., 50 % der tatsächlichen Kosten für den Regenwasserstraßen- und Anschlußkanal zuzüglich der Kosten für die Einrichtung für Straßenentwässerung (Einlaufrosten und Zuleitung). Die verbleibenden 50 % werden gedeckt durch eine aufgrund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zu erhebende Entwässerungsgebühr.

Zur teilweisen Deckung der Kosten von Pkt. 5 wird ein Anschlußbeitrag aufgrund des Kommunalabgabengesetzes erhoben.

Zu Pkt. 10 werden die Kosten zu 75 % als Ausbaubeitrag gemäß KAG auf die Anlieger umgelegt.

Die Kosten zu Pkt. 10 und 11 trägt die Stadt Bad Oldesloe zu 100 %.

Die Kosten für Maßnahmen zu Pkt. 6 - 8 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgewickelt.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt ab 198 je nach Baufortschritt. Die Fortsetzungsraten sind in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.2.1989.

STADT BAD OLDESLOE
Der Magistrat


(Gudat)
Bürgermeister

