

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 46 - 3. Änderung - der Stadt
Bad Oldesloe

Gebiet: Lilienweg,
Gartenstr. Nr. 2 und 2 a - 2 c,
Lübecker Str. Nr. 81 a und
Poggenseer Weg Nr. 9

1. Lage des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 liegt im Nordosten der Stadt im Eingangsbereich des Neubaugebietes "Dammansche Koppel" und wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Norden durch die Straßenmitten des Poggenseer Weges und der Gartenstraße, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 737 und 95/11, im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 95/11 und teilweise 95/12 und im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 95/12 und 95/10.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und geplante Bebauung

Der seit dem 18.06.76 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 und teilweise auch die seit dem 08.07.78 rechtsverbindliche 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 setzt im Bereich des Lilienweges überwiegend Flächen für eine verdichtete Wohnbebauung (Reihenhäuser) fest, die von der Gartenstraße (ehemals Planstraße A) aus durch Wohnwege kammartig erschlossen werden.

Aus unterschiedlichen Gründen, nicht zuletzt wegen fehlender Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken, konnte diese Planung nicht realisiert werden.

Zur Arrondierung und endgültigen Erschließung des Neubaugebietes ist es demnach erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohne wesentlichen Eingriff in das städtebauliche Grundkonzept den geänderten Planungsvoraussetzungen und der zwischenzeitlichen Entwicklung anzupassen:

- a) Durch die Sanierung und planungsrechtliche Festschreibung des Altbaubestandes auf den Stammgrundstücken 95/10 (ehemals Poggenseer Weg 9) und 95/12 (Lübecker Str. 81a) ist die Notwendigkeit einer öffentlichen Suberschließung (befahrbarer Wohnweg) für den rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke entsprechend der Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 nicht mehr gegeben.

Mit der geänderten Planung werden in diesem Abschnitt nunmehr alle ausgewiesenen Bauflächen direkt über die Gartenstraße bzw. den Poggenseer Weg - im Falle des Grundstückes 95/12= Lübecker Str. 81a - auch über die Lübecker Straße (B75) erschlossen.

Einzigste Ausnahme bilden die geplanten Grundstücke Lilienweg 4 und 6 , für die eine gesonderte private Zuwegung festgesetzt ist.

Das bebaute Grundstück Poggenseer Weg 9a bleibt durch seine ungeteilt zum Grundstück gehörende Zufahrt (sog. "Pfeifenstiel") in angemessener Breite mit der öffentlichen Verkehrsfläche des Poggenseer Weges verbunden.

Die Erschließung des ebenfalls ungeteilten, vom Geltungsbereich der 3. Änderung jedoch nur teilweise erfaßten Pfeifenstielgrundstückes Lübecker Str. 81a (Flurst. 95/12) ist mit Nachweis des katastermäßigen Bestandes nach wie vor als gesichert anzusehen.

- b) Um den erheblichen Bedarf an Einzelbauplätzen bis zur Verfügbarkeit der Baugebiete am Steinfelder Redder abdecken zu können, ist es darüber hinaus erforderlich, die bisher zulässige Reihenhausbauweise auf den übrigen Grundstücksteilen (ehemals Hausgruppen 123 - 143) insgesamt durch Änderung der Bauweise in freistehende Einfamilienhäuser umzuwandeln.

Die Erschließung der Neubauf Flächen wird hier über den verbliebenen Teil des festgesetzten Lilienweges gesichert und muß lediglich der leicht geänderten Anordnung der Bauflächen angepaßt werden.

Die Festsetzungen auf den vorhandenen Grundstücken Gartenstraße Nr. 2, 2 a - 2 c werden weitgehend unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46, 1. (vereinfachte) Änderung, übernommen.

3. Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Im Interesse der nach wie vor gültigen Planungsziele (erhöhte Wohnqualität durch Zentralisierung des ruhenden Verkehrs) wurde die Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenanlage weitgehend unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 übernommen und nur flächenmäßig der reduzierten Anzahl möglicher Wohneinheiten angepaßt.

Mit Ausnahme jener Neubauf Flächen, die direkt an die Gartenstraße bzw. an den Poggenseer Weg grenzen (Lilienweg Nr. 2 und 24, Poggenseer Weg Nr. 9 und 11) sowie der Grundstücke, die über die Lübecker Straße (Hausnummer 81 a) bzw. den Poggenseer Weg (Hausnummer 9 a) erschlossen werden, ist jeder Wohneinheit ein Garagenplatz zugeordnet.

4. Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aus dem am 25.11.75 teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplan - Az.: VI 810 d - 812/2 - 62.4 - (in Kraft getreten am 25.12.75) entwickelt worden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 3. Änderung lediglich Wohnbauflächen aus.

5. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine vom Katasteramt erstellte Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden zeichnerisch aus der deutschen Grundkarte übertragen.

6. 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 sowie die Flächengrößen enthält.

7. 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 ausgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder 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.

8. Erschließung

I. Straßenbautechnische Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 46 - 3. Änderung - ausgewiesenen Bauflächen werden erschlossen durch

1. die vorhandenen, endgültig hergestellten Erschließungsanlagen: Gartenstraße, Poggenseer Weg und im Falle des Grundstückes 95/12 auch durch die Lübecker Straße.

2. Die neu anzulegende und erstmalig herzustellende Erschließungsanlage Lilienweg einschließlich der anzupflanzenden Straßebäume, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

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 Wasser-, Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung im Zuge der Neubaumaßnahmen des Lilienweges verlegt.

9. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten

1. Straßenbau (Erschließungswege)		281.466,-- DM
1.1 Grunderwerb	ca.	46.900,-- DM
1.2 Baukosten	ca.	234.566,-- DM
2. Regenwasser	ca.	91.679,-- DM
3. Schmutzwasser	ca.	97.939,-- DM
4. Strom	ca.	17.700,-- DM
5. Gas	ca.	54.200,-- DM
6. Wasser	ca.	41.400,-- DM

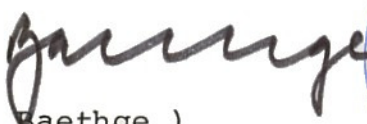
Die Stadt Bad Oldesloe trägt gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (zu Pkt. 1). Kosten für die Herstellung der Entwässerung werden dem Erschließungsaufwand insofern zugerechnet, als sie ausschließlich durch die Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind, d. h. 50 % der tatsächlichen Kosten für den Regenwasser-, Straßen- und Anschlußkanal zuzüglich der Kosten für Straßenentwässerung (Einlaufrosten und Zuleitungen). Die verbleibenden 50 % werden gedeckt durch eine aufgrund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zu erhebende Entwässerungsgebühr (zu Pkt. 2).

Zur teilweisen Deckung der Kosten von Pkt. 3 wird ein Anschlußbeitrag aufgrund des Kommunalabgabengesetzes erhoben. Die Kosten für Maßnahmen zu den Pkt. 4 - 6 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgewickelt.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt im Haushaltsplan 1984 der Stadt Bad Oldesloe.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.3.1984.

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


(Baethge)
Bürgermeister



Die geänderte Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.1985 gebilligt.

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


(Baethge)
Bürgermeister

