

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 50 - 4. Änderung und Ergänzung -
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Berliner Ring Nr. 9 - 19 (ungerade Nummern) und
Klaus-Groth-Straße Nr. 7 - 13 und Nr. 15 tlw.
(ungerade Nummern)

1. Lage des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 4. Änderung und Ergänzung liegt östlich der Kernstadt und wird begrenzt im Norden durch die südliche Uferlinie der Trave, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 111/12 und 11/23 (tlw.) sowie durch die östliche Begrenzung einer Teilfläche des Flurstückes 11/19 (entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 50 noch ausgewiesenen Wendeplatz), im Süden durch die südliche Straßengrenze der Klaus-Groth-Straße und der südlichen Grenze des Flurstückes 8/7 (tlw.) sowie 8/13 und im Westen durch die Straßenmitte des Berliner Ringes.

2. Bisherige Planentwicklung und Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der seit dem 25.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 weist im Anschluß an öffentliche und private Grünflächen südlich der Trave zwischen Berliner Ring und Klaus-Groth-Straße entsprechend der zum Teil vorhandenen Nutzung zwei Gemeinbedarfsflächen (Kreiswehrrersatzamt und evangelisches Gemeindezentrum) sowie ein Mischgebiet aus.

Dazwischen wurde ein Abschnitt für die neu geführte Klaus-Groth-Straße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da diese Straße durch das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der B 208 geplant worden ist.

Die mit dem Planfeststellungsbeschluß vom 28.04.1983 nunmehr abgeschlossene Straßenplanung (s. Abschnitt "Verkehrsplanung") in Verbindung mit der zwischenzeitlich ebenfalls konkretisierten Absicht der Bundesanstalt für Arbeit, auf Teilen des nicht mehr benötigten Grundstückes der Ev. Kirchengemeinde östlich des Berliner Ringes ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude zur Erweiterung des gegenüber liegenden Arbeitsamtes zu errichten, sowie Forderungen des Landschaftsschutzes, das alte Flußbett der Trave nicht zu bebauen, waren die Grundlagen zur Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Öffentliche und private Grünflächen

Das topographisch wie landschaftlich wertvolle Gebiet am südlichen Traveufer "unterhalb" des Berliner Ringes wird geprägt durch ausgedehnte Brachflächen und Feuchtwiesen (der sog. "Entenkühle"), die aufgrund des vorhandenen Altarmes der Trave

im Interesse des Landschaftsschutzes erhalten und als Feuchtbiotop gestaltet werden sollen.

Durch planungsrechtliche Umwandlung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 ausgewiesenen Mischbauflächen an der Klaus-Groth-Straße in öffentliches Grün (im Ausgleich für die erhöhte Nutzung im Randbereich des Berliner Ringes) werden Flächenanteile hinzugewonnen, die - grünplanerisch gestaltet - zum einen den harmonischen Übergang des Baugebietes zur Landschaft sichern und zum anderen die Flußauwe sowie den Uferbereich für eine innenstadtnahe Erholung der Bevölkerung wieder nutzbar machen.

Zu diesem Zweck ist auch die Fortsetzung des südlichen Uferwanderweges, wie ihn der gültige Flächennutzungsplan vorsieht, geplant, der bewußt in einem Abstand zum Ufer geführt wird, um Störeffekte vom Ufersaum und dem geplanten Feuchtgebiet fernzuhalten.

Zum Schutz des Ufersaumes erhalten außerdem die tiefen Gärten der Grundstücke Klaus-Groth-Straße 11 und 13 den Charakter privater Grünflächen.

Die Festsetzung wurde weitgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 übernommen, die vorhandene bauliche Nutzung der Grundstücke wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4. Verkehrsplanung

Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen durch den Berliner Ring (B 208) und die erstmalig herzustellende Klaus-Groth-Straße, deren jetzige Einmündung lt. Planfeststellungsgeschluß vom 28.04.1983 um ca. 110 Meter in nördliche Richtung verlegt wird.

Dadurch soll der Stauraum des Kreuzungsbereiches Berliner Ring/Ratzeburger Straße/Bahnhofstraße entlastet und die erforderliche Rampenlänge für die Erschließung der höher gelegenen Grundstücke an der Ratzeburger Straße (hier außerhalb des Geltungsbereiches) geschaffen werden, die nach Beseitigung des höhen-gleichen Bahnüberganges durch Tieferlegung der B 208 ebenso wie die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf nur noch über die Klaus-Groth-Straße erreichbar sein werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 auf den Grundstücken Klaus-Groth-Straße Nr. 13 und 15 festgesetzte Verkehrsfläche wird aufgehoben. Unter dem Gesichtspunkt des Verkehrs ist eine zwingende Notwendigkeit nicht gegeben, so daß auf die Inanspruchnahme privater Grundstücke verzichtet werden kann.

Zur fußläufigen Anbindung der öffentlichen Grünflächen erfolgt der Ausbau des südlichen Travewanderweges bis zur Klaus-Groth-Straße. Dieser Weg ist Bestandteil eines überörtlichen Systems und dient nicht der Erschließung ausgewiesener Bauflächen.

Sämtliche privaten Stellplätze sind, da sie im Bebauungsplan flächenmäßig nicht besonders festgesetzt wurden, auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Nachweis notwendiger öffentlicher Parkplätze für die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund des Flächenbedarfes des Arbeitsamtes und im Hinblick auf die besondere grünplanerische Zielsetzung des Bebauungsplanes (Landschaftsschutz) nur außerhalb des Geltungsbereiches geführt werden.

5. Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt, so daß der am Uferwanderweg nördlich der Trave vorhandene öffentliche Kinderspielplatz (außerhalb des Geltungsbereiches) den Bedarf an Spielfläche in diesem Bereich ausreichend deckt.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Trave ohnehin nur in Mindestgröße ausgewiesene Kinderspielplatz wird deshalb aufgehoben.

6. Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die städtischen Strom-, Gas- und Wassernetze. Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem dem Klärwerk bzw. Vorfluter zugeführt.

7. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus der gem. § 8 Abs. 3 BBauG 1976/1979 parallellaufenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe entwickelt.

Mit Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung werden Teile des am 25.01.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Bad Oldesloe neu überplant.

8. Technische Grundlage des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke diente eine amtliche Planunterlage des Katasteramtes i. M. 1 : 1000.

9. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung 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 Flächengrößen 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. 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.

11. Überschlägige Kostenermittlung

| | | |
|------------------------------------|---------------|----|
| 1. <u>Straßenbau</u> | ca. 475.000,- | DM |
| 2. <u>Regenwasser</u> | ca. 82.300,- | DM |
| 3. <u>Schmutzwasser</u> | ca. 72.200,- | DM |
| 4. <u>Strom</u> | ca. 22.000,- | DM |
| 5. <u>Gas</u> | ca. 20.000,- | DM |
| 6. <u>Wasser</u> | ca. 42.000,- | DM |
| 7. <u>Überörtlicher Wegeausbau</u> | ca. 90.000,- | DM |
| 8. <u>Grünanlagen</u> | ca. 480.000,- | DM |

Die Stadt Bad Oldesloe trägt gemäß § 129 Bundesbaugesetz 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu Nr. 1. 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 zzgl. der Kosten für die Einrichtung für Straßenentwässerung (Einlaufrosten und Zuleitungen). Die verbleibenden 50 % werden gedeckt durch eine aufgrund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zu erhebende Entwässerungsgebühr.

Zur teilweisen Deckung der Kosten von Punkt 3 wird ein Anschlußbeitrag aufgrund des Kommunalabgabengesetzes erhoben.

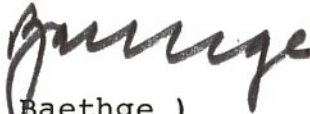
Die Kosten zu Punkten 7 und 8 trägt die Stadt Bad Oldesloe zu 100 %.

Die Kosten für Maßnahmen zu Punkten 4 bis 6 werden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgewickelt.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt ab 1984 je nach Baufortschritt. Die Fortsetzungsraten sind in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 11.2.1985.....

STADT BAD OLDESLOE
Der Magistrat


(Baethge)
Bürgermeister

