

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 - Neufassung -

Baugebiet: Hamburger Straße Nr. 58 - 110  
Lorentzenstraße Nr. 24 bis Einmündung Hamburger Straße  
Lorentzenstraße Nr. 23 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße  
Vicelinstraße Nr. 2 bis Einmündung Theodor-Storm-Straße  
Vicelinstraße Nr. 1 - 11  
Fritz-Reuter-Straße Nr. 1 - 21 sowie südlich der  
Fritz-Reuter-Straße  
Friedrich-Bölck-Straße Nr. 1 - 5 und Nr. 2 - 14  
Grabauer Straße Nr. 17 - 43  
Theodor-Storm-Straße Nr. 1 bis Einmündung Lorentzenstraße  
Theodor-Storm-Straße Nr. 2 - 58

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - Neufassung - liegt im Westen der Stadt Bad Oldesloe. Das Plangebiet umfaßt die Bebauung an der Hamburger Straße, Theodor-Storm-Straße, Lorentzenstraße, Grabauer Straße, Friedrich-Bölck-Straße, Vicelinstraße und Fritz-Reuter-Straße.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist erforderlich, da der aus dem Jahre 1965 stammende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 keine qualitativen Aussagen über Stadtgestalt und Gliederung der Baumassen macht und die Bebauung in der Form des am 21.5.1973 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 7 - 2. Änderung - nicht mehr verwirklicht werden kann, da eine Verdichtung in dem Maße nicht mehr erforderlich und auch kaum durchführbar ist.

### 3. Bisherige städtebauliche Unterlagen

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25. November 1975 teilweise vorweggenehmigten und am 25. Dezember 1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Neufassung - wird das Gebiet der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7,

Nr. 7 - 1. Änderung - sowie das Gebiet der als Satzung beschlossenen Bebauungspläne Nr. 7 - 2. vereinfachte Änderung - und Nr. 7 - 2. Änderung - neu überplant.

#### 4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine auf den Maßstab 1:1000 vergrößerte Katasterkarte. Für den topographischen Nachweis dient die auf den Maßstab 1:1000 vergrößerte Deutsche Grundkarte.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen. Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

#### 7. Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Planungsgebietes sind vorhanden:

ca. 70 Einfamilien- und Reihenhäuser, ca. 14 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 560 Wohneinheiten, eine katholische Kirche mit angeschlossenem Gemeindehaus, ein Gebäude der Kreisberufsschule (soll später als Volkshochschule genutzt werden), an der Hamburger Straße ca. 160 qm Ladenfläche.

Außerhalb, unmittelbar an das Planungsgebiet anschließend, sind ein Gymnasium und eine Realschule vorhanden.

Bei dem Gebäude Grabauer Straße 17 (ehemalige Kreisberufsschule) handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal, das, ebenfalls wie die innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Umgebungsschutzbereiches befindlichen Gebäude, den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und hier insbesondere den Bestimmungen des § 9 unterliegt.

#### 8. Geplante Bebauung

Im Bereich westlich der Theodor-Storm-Straße sind ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in Zeilenbauweise geplant. Die Straßenrandbebauung an der Theodor-Storm-Straße kann ein- bis dreigeschossig ausgeführt werden.

Die Neubebauung nördlich und südlich der Lorentzenstraße wird in offener Bauweise ein- bis dreigeschossig festgesetzt.

#### 9. Vorgeschichtliche Fundstellen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - Neufassung - liegt die vorgeschichtliche Siedlungsstelle Nr. 153. Sollten in diesem Bereich Bauarbeiten zu erwarten sein, wird das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte bzw. dessen örtlicher Vertrauensmann rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten unterrichtet. Sobald in diesem Bereich Bauarbeiten vorgenommen werden oder Funde auftreten, ist das Landesamt für Denkmalpflege in Schleswig, Schloß Gottorf, bzw. dessen örtlicher Vertrauensmann oder die untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu unterrichten.

#### 10. Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen:

Theodor-Storm-Straße, Lorentzenstraße, Hamburger Straße, Vicelinstraße, Friedrich-Bölck-Straße und Fritz-Reuter-Straße.

Zusätzlich ist zur Erschließung des Neubaugebietes westlich der Theodor-Storm-Straße der Timm-Kröger-Weg geplant.

Die Erschließung der Grundstücke westlich der Theodor-Storm-Straße erfolgt durch private Wohnwege unter Berücksichtigung der 80 m-Distanz. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wanderwege sind bei der Neufassung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Private Stellplätze sind, sofern sie nicht im Bebauungsplan flächenmäßig festgesetzt wurden, auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkflächen sind entlang den Straßen festgesetzt.

Eine genaue Berechnung der erforderlichen Anzahl von privaten Stellplätzen erfolgt bei Vorliegen der Bauanträge für geplante bauliche Maßnahmen nach der Landesbauordnung.

### 11. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei öffentliche Kinderspielplätze sowie zusätzlich ein Bolzplatz für Jugendliche über 12 Jahren festgesetzt. Der zusätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte dritte Kinderspielplatz in Höhe der Fritz-Reuter-Straße wird unter Beachtung des Kinderspielplatzgesetzes bei Einhaltung der Einzugsbereichsentfernungen mit dem an der Grabauer Straße geplanten Kinderspielplatz zusammengelegt.

### 12. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Soweit noch nicht vorhanden, erhält das Baugebiet eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Einbauten bei der Planung der öffentlichen ausbaufähigen Straßen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Das Abwasser wird teilweise direkt und teilweise über eine Pumpenanlage und eine Druckleitung zum Klärwerk geleitet.

Das Regenwasser wird der im Bereich Beerkuhle-Heimstraße-Trave im Bau befindlichen Vorflut zugeführt. Die Beerkuhle ist als Regenwasserrückhaltebecken inzwischen ausgebaut worden.

Die Ablagerung von Müll hat so zu erfolgen, daß eine Gefährdung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers ausgeschlossen ist.

### 13. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind entlang von Wanderwegen und - soweit zur Einbindung der allgemeinen Begrünung erforderlich - auch in den Vorgärten Bäume festgesetzt.

14. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten der Erschließung

I.	<u>Straßenbau</u>		
	a) Grunderwerb	DM	80.000,--
	b) Straßenbauarbeiten	DM	221.000,--
	c) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	DM	<u>14.000,--</u>
		DM	315.000,--
II.	<u>Wegebau</u>		
	a) Grunderwerb	DM	85.000,--
	b) Ausbaukosten	DM	80.000,--
	c) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	DM	<u>4.500,--</u>
		DM	169.500,--
III.	<u>Regenwassersiel</u>		
	a) Ausbaukosten	DM	205.000,--
	b) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	DM	<u>12.500,--</u>
		DM	217.500,--
IV.	<u>Schmutzwassersiel</u>		
	a) Ausbaukosten	DM	292.000,--
	b) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	DM	<u>17.500,--</u>
		DM	309.500,--
V.	<u>Kinderspielplätze sowie Sportplatz</u>		
	a) Grunderwerb	DM	201.000,--
	b) Ausbaukosten	DM	200.000,--
	c) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	DM	<u>11.000,--</u>
		DM	412.000,--

VI. <u>Straßenbeleuchtung</u>	DM	22.000,--
VII. <u>Gasversorgung</u>	DM	230.000,--
VIII. <u>Wasserversorgung</u>	DM	260.000,--
IX. <u>Stromversorgung</u>	DM	319.000,--
insgesamt:	DM	<u>2.254.500,--.</u>

Davon entfallen gemäß § 129 Bundesbaugesetz 10 % auf die Stadt von I., II., III., V., VI = DM 113.600,--.

Im Investitionsplan der Stadt Bad Oldesloe ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Jahr 1978 vorgesehen. Eine Bereitstellung der erforderlichen Mittel wird im Haushalt der Stadt vorgesehen werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am 9. 5. 77



STADT BAD OLDESLOE

Der Magistrat

*Baethge*

(Baethge)

Bürgermeister

Die Begründung wurde aufgrund der teilweisen Vorweggenehmigung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 2. Dezember 1977 - IV 810c - 512.113 - 62.4 (7) geändert.

Die geänderte Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Februar 1978 gebilligt.

Die Begründung (Geltungsbereich der teilweisen Vorwegenehmigung und für den übrigen Geltungsbereich) wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 1978 gebilligt.



Stadt Bad Oldesloe  
Der Magistrat

*Baethge*  
(Baethge)  
Bürgermeister