

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan Nr. 23 e - Gebiet: Hindenburgstraße/Kirchberg
-----1. Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Innenstadt und wird begrenzt durch die Hagenstraße Nr. 33-35, die Hindenburgstraße Nr. 9-30, und den Kirchberg Nr. 3-7a.

2. Bisherige Entwicklung

Der Bereich der Innenstadt, umschlossen durch den sogen. Mühlenarm und den Stadtarm der Trave, wurde ursprünglich unter der Bezeichnung B-Plan Nr. 23b begonnen. Da bei der Bearbeitung eines Planes von derartiger Größe voraussichtlich mit längerer Verfahrenszeit zu rechnen ist, hat der zuständige Fachauschuß das Baugebiet Nr. 23 b in 5 Teilpläne aufgeteilt. Die einzelnen Geltungsbereiche sind in der anliegenden Übersichtsskizze mit den Planbezeichnungen gekennzeichnet.

Der bauliche Bestand besteht aus größtenteils 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie aus 2-geschossigen Wohnhäusern.

Die vorhandene Erschließung erfolgt durch die B 75, die jeweils als Einbahnstraße in Richtung Hamburg durch die Hagenstraße und in Richtung Lübeck durch die Hindenburgstraße/Mühlenstraße geführt wird, sowie durch den Kirchberg. In den Straßen, die den Geltungsbereich des B-Planes umschließen, sind Entwässerungsleitungen, sowie Leitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Die Anlagen für den Gemeinbedarf befinden sich in Fußgängernähe.

3. Bisherige städtebauliche Unterlagen

Im Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Bad Oldesloe ist der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes als D-Gebiet gemäß § 43 bzw. B-Gebiet gemäß § 41 LBO vom 1.8.1950 festgesetzt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Sanierungsgebietes der Innenstadt erforderlich geworden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe wurde am 29. Mai 1962 - durch Erlaß Az.: IX 34 f - 312/2 - 15.04 - genehmigt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Dem Entwurf des Innenstadtplanes liegen Vorentwürfe der Planungsgemeinschaft Neue Stadt GmbH., Hannover, unter Leitung von Herrn Professor Wortmann und Arch. Hübötter zugrunde.

Eine Verkleinerung des Vorentwurfs wird, wie die Übersichtsskizze der einzelnen Pläne, jedem Entwurf zur besseren Orientierung beigelegt.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes zu verbessern. Der Stadtarm der Trave soll als spätere Andienungsstraße für die Hindenburgstraße, die im Endzustand als Fußgängerstraße genutzt werden soll, verfüllt werden. Hierzu ist in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Lübeck ein Modellversuch für den sogen. Mühlennarm der Trave beim Leichtweiß-Institut der TH Braunschweig im Jahre 1965 durchgeführt worden. Aufgrund dieses Versuches hat Prof. Baitsch, Institut für Städtebau, Siedlungswesen und Kulturtechnik, Bonn, ein wasserwirtschaftlich-städtebauliches Gutachten ausgearbeitet. Beide Arbeiten liegen dem Antrag der Stadt vom Sept. 1966 beim Landesamt für Wasserwirtschaft auf Durchführung eines Ausbauverfahrens für den Mühlennarm der Trave zugrunde.

5. Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 befinden sich die Grundstücke:

- a) Hagenstraße Nr. 33 - 35
- b) Hindenburgstraße Nr. 9 - 30
- c) Kirchberg Nr. 3 - 7a

Der Geltungsbereich umfaßt:

- a) 47 Flurstücke verschiedener Eigentümer mit 18.621 qm Grundstücksfläche
- b) ein Wendeplatz für die Andienungsstraße mit 433 qm Fläche
- c) drei Passagen mit zusammen 476 qm Fläche (neue Fläche)
- d) die Hindenburgstraße als Fußgängerstraße mit 1.968 qm Fläche
- e) die Erweiterung der Hagenstraße mit 48 qm Fläche.

I. Hiervon entfallen auf den Gebäudeblock Hindenburgstraße Nr. 9 - 30, Hagenstraße Nr. 33 - 35 und die geplante Andienungsstraße

32 Flurstücke mit 12.017 qm Fläche, der Wendeplatz mit 433 qm Fläche, die Hindenburgstraße als Fußgängerstraße mit 1.968 qm Fläche, die drei Passagen mit 476 qm Fläche und die geplante Andienungsstraße mit Parkstreifen 3.670 qm Fläche sowie 360 qm Fläche für Stellplätze.

~~Die Geschosflächenzahl beträgt: 1,63.~~

II. Auf den Gebäudeblock Kirchberg Nr. 3 - 7a und die neue Andienungsstraße entfallen:

15 Flurstücke mit 6.604 qm Fläche.

Die künftige bauliche Entwicklung und Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet in 1- bis 4-geschossiger Bauweise festgesetzt, sowie als "Allgemeines Wohngebiet" mit höchstens 2-geschossiger Bauweise.

Die Erschließung der Grundstücke Hindenburgstraße Nr. 9 - 30 und Hagenstraße Nr. 30 - 33 erfolgt über die geplante Andienungsstraße (Stadtarm der Trave). ~~An der Andienungsstraße sind private Ladebuchten vorgesehen, um den Verkehr zu entlasten.~~

Für den ruhenden Verkehr stehen am Rande der Andienungsstraße ca. 60 Parkplätze sowie ca. 20 Stellplätze zur Verfügung.

Auf dem rückwärtigen Grundstück Hindenburgstraße Nr. 12 ist die Errichtung einer Trafostation geplant.

Auf dem Grundstück Hindenburgstraße⁹ ist ein Wendeplatz vorgesehen.

Auf der Parzelle 96/8 wird ein Überwegerecht zugunsten der Parzelle 96/10 eingetragen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, sowie des für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken ausgewiesenen, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb herbeigeführt werden.

Anderenfalls wird eine Grundstücksumlegung nach Maßgabe der §§ 45 ff BBauG erforderlich.

Hilfsweise kann die Enteignung gemäß der §§ 85 ff BBauG durchgeführt werden.

Bei Grenzregelungen finden die §§ 80 ff Anwendung.

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

7. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuchamt festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage-, Kataster- und Grundbuchzeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem Bundesbaugesetz in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

8. Hinweise

Auf die nachfolgenden Satzungen einschl. der Nachträge der Stadt Bad Oldesloe wird hingewiesen:

Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages der Stadt Bad Oldesloe vom 30. Mai 1961,

Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städt. Abwasseranlage vom 30. Mai 1961,

Gebührenordnung für den Anschluß an die städt. Abwasseranlagen und ihre Benutzung in der Stadt Bad Oldesloe vom 30. Mai 1961,

Ortssatzung über die Müllabfuhr in der Stadt Bad Oldesloe vom 19. Januar 1962,

Ortssatzung zur Verhinderung der Verunstaltung des Ortsbildes der Stadt Bad Oldesloe vom 10. März 1951,

Satzung nach dem Schleswig-Holsteinischen Wassergesetz über die Grabenräumung vom 19.6.1967,

Satzung über die Fäkalienabfuhr in der Stadt Bad Oldesloe vom 19. Juni 1967.

Die Erstellung der Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Wasser) erfolgt auf der Grundlage der jeweils gültigen "Allgemeinen Versorgungsbedingungen".

9. Aufstellung der Ermittlung überschläglicher Kosten

Gemäß § 9 (6) BBauG entstehen für städtebauliche Maßnahmen voraussichtliche folgende überschläglich ermittelte Kosten:

a) Kosten für die Andienungsstraße mit Parkstreifen		
gesch. Ankauf der Grundstücke	30.000,--	
" Kosten für Straßenbauarbeiten einschl. Kosten nach Berechnung Prof. Baitsch mit 25 % Aufschlag	<u>300.000,--</u>	
ges.		330.000,-- DM
b) Kosten für den Wendeplatz für die Inanspruchnahme des Grundstücks	10.000,--	
gesch. Kosten für Bauarbeiten	<u>20.000,--</u>	
ges.		30.000,-- DM
c) Kosten für den Umbau der Hindenburgstraße zu einer Fußgängerstraße		50.000,-- DM
d) Verbreiterung der Hagenstraße		
Ankauf der Grundstücksteile	11.000,--	
Ausbaukosten	<u>9.000,--</u>	
ges.		<u>20.000,--</u> DM
		430.000,-- DM
e) gesch. Kosten der Stadtwerke		<u>60.000,--</u> DM
gesch. Kosten ges.:		<u>490.000,--</u> DM

Von den vorstehenden Kosten für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 e entfallen gem. § 129 (1) BBauG auf die Stadt Bad Oldesloe

40 % = DM 196.000,--

Beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 29. April 1968.

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Barth
(Barth)
Bürgermeister



Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat
-Stadtbaumeister-
In Auftrage

Heinemann
(Heinemann)
Stadtbaumeister