

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 h
der Stadt Bad Oldesloe
Gebiet: Hagenstraße Nr. 30

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 h ist beabsichtigt, die maximal zulässige Geschößzahl für das Grundstück Hagenstraße Nr. 30 von 2 auf 3 zu erhöhen.

Das Gebäude Hagenstraße 30 ist eines aus dem aus 3 Gebäuden bestehenden denkmalpflegerisch beachtenswerten Bauensemble Hagenstr. Nr. 30 bis 32. Diese Gebäude erfüllen allerdings nicht die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz; sie prägen dennoch die Stadtgestalt.

Um derartige Gebäude erhalten zu können, hat die Stadt Bad Oldesloe für das Innenstadtbereich eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen. Zur Unterstützung der Ziele der Erhaltungssatzung wurde im Bebauungsplan Nr. 23 h - 2.Änderung die zulässige Geschößzahl dieser Gebäude dem Bestand folgend mit 2 festgesetzt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde der Stadt Bad Oldesloe jedoch dem Antrag des Eigentümers des Grundstückes Hagenstr. 30 auf Abbruch des Gebäudes stattgegeben, weil die Bau-substanz derartig desolat ist, daß dem Eigentümer die Erhaltung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist und die Stadt sich nicht dem Übernahmeanspruch nach § 173 Abs. 3 BauGB stellen wollte.

Für den nunmehr geplanten Neubau müssen zur Festsetzung der Geschößzahl, Gebäudehöhe und der Geschößflächenzahl andere Kriterien zugrundegelegt werden als für den Altbau. Als Maßstab für die Gebäudehöhe sind (mit Toleranzen) die Höhen des verbleibenden Bauensembles anzunehmen. Aufgrund der überdimensionalen Geschößhöhen der älteren Gebäude kann anstelle der bisherigen Zweigeschossigkeit eine Dreigeschossigkeit zugrundegelegt werden. Das entspricht auch dem wirtschaftlichen Bedürfnis, in den teuren innerstädtischen Gebieten eine hohe Ausnutzung zu realisieren.

Im übrigen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem B-Plan 23 h - 2.Änd. übernommen.

Die geplante Neubebauung ist aus der Anlage zur Begründung zu erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 h - 3.Änderung ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 h - 2. Änderung erstellt worden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 22. September 1997

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

(Achterberg)
Bürgermeister

