

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 h der
Stadt Bad Oldesloe

Baugebiet: Hagenstraße Nr. 19 - 32 und
Nr. 36 - 41 (beidseitig),
Marktplatz Nr. 1 - 3 und
Hindenburgstraße Nr. 34 - 43

1. Vorbemerkung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 h liegt im Kerngebiet der Innenstadt und wird begrenzt im Westen und Norden vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 a, im Osten vom Weg zum Bürgerpark und dem Marktplatz und im Süden vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 e.

2. Bisherige Entwicklung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 h setzt sich zusammen aus Teilgebieten der Bebauungspläne Nr. 23 b und 23 c. Das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 b besteht aus den Grundstücken Hagenstr. Nr. 19 - 32. Für den Bebauungsplan Nr. 23 b bestand lediglich ein Aufstellungsbeschuß vom 3. September 1962. Das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 c besteht aus den Grundstücken Hagenstr. Nr. 36 - 41, Markt 1 - 3 und Hindenburgstr. Nr. 34 - 43. Der Bebauungsplan Nr. 23 c wurde am 10. Juni 1968 als Satzung beschlossen, ist aber nicht zur Genehmigung vorgelegt worden und somit nicht rechtsverbindlich geworden.

Am 4.3.1974 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Satzungsbeschuß für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 c und der Aufstellungsbeschuß für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 b aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 h beschlossen. Die Neuaufstellung der Bebauungspläne wurde vorgenommen, um dem zeitlichen Ablauf der Einzelbaumaßnahmen in den verschiedenen Gebieten gerecht zu werden.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch eine Untersuchung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein wurde die Notwendigkeit zur Sanierung der Innenstadt festgestellt und als Sanierungsgebiet nach dem Bundesbaugesetz im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein wesentliches Merkmal der Innenstadtplanung bedeutet die Umwandlung der unzureichenden Kfz-Verkehrsstraßen in Fußgängerstraßen. Der Bebauungsplan soll die erforderliche Verkehrsfläche festsetzen und die bauliche Entwicklung durch Art und Maß der baulichen Nutzung ordnen.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan vom 10. Oktober 1962 - Az.: IX 34 F - 312/2.15.04 - entwickelt worden. Dieser sieht für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 h ein Sanierungsgebiet nach dem Bundesbaugesetz ohne Darstellungen vor. Der Flächennutzungsplan von 1962 wird z.Z. neu aufgestellt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 11. Oktober bis 12. November 1973 und vom 14. März bis 16. April 1974 ausgelegen und ist am 15.9.1975 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Er stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 h eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dar.

Weitere nicht gesetzliche Grundlagen stellen der Generalverkehrsplan und das Sanierungskonzept der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein mbH in Kiel aus dem Jahre 1973 dar.

5. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten die vervollständigten Planunterlagen des Katasteramtes. Die Geländehöhen über NN wurden durch das Aufmaß eines Ingenieurbüros ermittelt.

6. Verkehrsplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen durch die Hagenstraße sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Hindenburgstraße, den Markt und den Weg zum Bürgerpark. Diese Straßen sollen wie der Mittelteil der Hagenstraße nach dem Bau der geplanten Nordtangente und der Travestadtarmstraße in Fußgängerstraßen umgewandelt werden.

Bis zur öffentlichen Auslegung sah der B-Planentwurf, entsprechend des von der Stadtverordnetenversammlung gebilligten Generalverkehrsplanes, zur Erschließung der Neubaugebiete südlich der Trave eine Verbindung der Hagenstraße über die Trave mit der Schützenstraße vor. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde diese Straßenplanung aufgegeben und ein Wendeplatz zur Zurückführung des öffentlichen Kfz-Verkehrs im Schnittpunkt Hagenstraße / Hindenburgstraße angelegt.

Die Verbindungsstraße war aufgrund der Untersuchungen des Ingenieurbüros Masuch u. Olbrisch in das Verkehrskonzept der Innenstadt aufgenommen worden. Die hierfür im früheren B-Planentwurf vorgesehene Trasse wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um bei einer sich später herausstellenden Notwendigkeit der Straße diese doch noch realisieren zu können.

Der private Anlieger- und Andienungsverkehr für das Gebiet nördlich der Hagenstraße wird, wie für das Straßendreieck Hagenstraße / Hindenburgstraße / Marktplatz, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Das Traveufer wird gem. des § 17a Landeswassergesetz durch Anlage eines Wanderweges zugänglich gemacht.

Für die einzelnen Baugebiete wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Anzahl von Stellplätzen erforderlich:

- a) Neubau Kreissparkasse einschl. Wohnungen
- b) geplantes Wohngebäude im Nordwesten
- c) Geschäftszeile nördlich der Hagenstraße
- d) Straßendreieck Hagenstraße / Hindenburgstr. / Markt

	Stellplätze		Parkplätze	
	Soll	nachweisbar	Soll	nachweisbar
a)	159	112	53	0
b)	ca. 18	18	6	0
c)	ca. 40	40	14	6
d)	ca. 133	ca. 20	45	0
	350	198	117	6
Defizit:		152		111

(Nach den Verkehrsuntersuchungen des Ingenieurbüros sind für das Plangebiet exklusive des Neubaus der Kreissparkasse 228 Stell- und Parkplätze erforderlich).

Das Defizit von 152 Stellplätzen und 111 Parkplätzen ist in den Nachbargebieten nachzuweisen.

Der Parkplatz auf dem "Exer" wird im Zuge des Straßenbaues der Nordtangente in Verbindung mit der Neugestaltung des "Exers" um 122 Parkplätze auf 200 erhöht (Fußweg ca. 100 m).

Nach der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Masuch und Olbrisch aus dem Jahre 1974 sollen an der geplanten Travestadtarmstraße und an der Hagenstraße Parkhäuser mit 285 bzw. 200 Parkplätzen errichtet werden mit Fußwegen von jeweils etwa 70 m.

Mit der Durchführung der Bauvorhaben Parkhäuser ist nicht vor 1980 zu rechnen, doch werden die Maßnahmen bei den Haushaltsberatungen 1976 in den Investitionsplan aufgenommen.

7. Zeitlicher Ablauf der Durchführung:

Das Planungsziel des Bebauungsplanes wird nur in mehreren Ausbaustufen erreichbar sein.

I. Ausbaustufe:

Bau der Kreissparkasse Stormarn mit der hinteren Wohnbebauung und einer Kehre auf dem Grundstück der Kreissparkasse bei gleichzeitigem Fortbestand des gegenwärtigen Kfz-Verkehrs in den künftigen Fußgängerstraßen.

II. Ausbaustufe:

Nach dem Bau der Nordtangente und der Travestadtarmstraße Einführung der Fußgängerstraßen und Erstellung eines Wendeplatzes für den öffentlichen Kfz-Verkehr im Schnittpunkt Hindenburg-/Hagenstraße sowie Schaffung der Andienungsstraße für das Straßendreieck Hindenburgstraße / Hagenstraße / Markt.

III. Ausbaustufe:

Neubebauung des Wohngebietes westlich der Kreissparkasse und der Geschäftszeile nördlich der Hagenstraße mit Verlegung des Wendeplatzes vom Grundstück der Kreissparkasse entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan.

8. Bisherige Nutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde bisher als Mischgebiet genutzt.

9. 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.

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 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.

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

11. Ermittlung der überschläglichen Kosten:

a) Grunderwerb für den Wanderweg und die Grünflächen	200.000,-- DM
b) Grunderwerb für Verbreiterung der Hagenstraße	85.000,-- DM
c) Straßenbaukosten - Wendeplatz u. Parkbuchten	80.000,-- DM
d) Umbau zu Fußgängerstraßen	100.000,-- DM
e) Herrichten des Wanderweges	20.000,-- DM
f) Grünflächen	15.000,-- DM
g) Versorgungsleitungen	300.000,-- DM
	<u>800.000,-- DM.</u>

Von der Stadt sind die Kosten von a) bis f),
= 500.000,-- DM, voll zu tragen.

Bad Oldesloe, den **20. JAN. 1976**



Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Baethge
(Baethge)
Bürgermeister