

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 i der Stadt Bad Oldesloe

Baugebiet: Hagenstraße Nr. 1-17 und Nr. 42-50,  
Markt Nr. 4 - 6, Hindenburgstraße Nr. 45-56,  
Mühlenstraße Nr. 1-4 und Weg zum Bürgerpark Nr. 1

---

### 1. Lage des Geltungsbereichs:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 i liegt im Kerngebiet der Innenstadt und wird begrenzt im Westen von dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 h, im Norden von der Trave, im Osten von der Straßenmitte der Mühlen- und Hagenstraße und im Süden von der Straßenmitte der Hindenburgstraße.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Nach Inbetriebnahme des Konrad-Adenauer-Ringes (Nordtangente) sollen die engen Innenstadtstraßen mit vorwiegender Einkaufsfunktion in Fußgängerzonen umgewandelt werden. Der Bebauungsplan soll zur Lösung der mit dieser Maßnahme verstärkelt auftretenden Probleme des ruhenden Verkehrs und der Geschäftsandienung beitragen sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke leiten und durch gestalterische Festsetzungen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes sichern.

### 3. Bisherige Entwicklung des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 i setzt sich zusammen aus Teilgebieten der nicht rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne Nr. 23 b (nördlich der Hagenstraße) und Nr. 23 c (südlich der Hagenstraße). Für beide Pläne wurde am 3. 9. 1962 der Aufstellungsbeschluss gefasst, doch nur der Bebauungsplan Nr. 23 c bis zum Satzungsbeschluss (10. Juni 1968) fortgeführt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23 i am 9. 9. 1974 wurden die entsprechenden Beschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 23 b und c aufgehoben. Die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 23 i überplanten Restteilgebiete sind in den am 4. 3. 1976 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 23 h übergegangen.

Die Neugliederung der Geltungsbereiche erfolgte, um die Verfahrensabläufe zur Aufstellung der Pläne auf die zeitlichen Abläufe einzelner Hochbaumaßnahmen in den verschiedenen Teilgebieten abzustimmen.

An dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 i wurden die Träger öffentlicher Belange erstmalig im Jahre 1976 beteiligt. Ein danach einsetzender Umdenkungsprozeß über die gesamte Innenstadtplanung führte zur vorläufigen Einstellung des Planverfahrens und zur Wiederaufnahme im Jahre 1979 mit geänderten, in den folgenden Absätzen beschriebenen Planungszielen.

#### 4. Verkehrsplanung:

##### a) Innerstädtisches Verkehrssystem

Laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Oktober 1973 über den Generalverkehrsplan sollten die Mühlenstraße, die Hindenburgstraße, der Markt, der Weg zum Bürgerpark und der Mittelteil der Hagenstraße zu Fußgängerzonen erklärt werden. Es handelt sich bei diesen Straßen um die von den Travearmen umschlossene Kernzone der Innenstadt, die durch ihre natürlichen Grenzen, Bebauung, Nutzung und geschichtliche Entwicklung eine besondere städtebauliche Einheit bildet. In ihr soll die vorherrschende Kraftfahrzeugnutzung, die vor allem vom Durchgangsverkehr und ruhendem Verkehr bestimmt wird, zugunsten der Funktionen Einkaufen, Verweilen und Wohnen zurückgedrängt werden. Hierzu erfolgte mit dem Ausbau der Nordtangente (Konrad-Adenauer-Ring) die Umstellung des Verkehrssystems von Durchgangsstraßen auf ein Ringstraßensystem. Von diesem Ring soll der besonders zu schützende Kern der Innenstadt nur noch punktuell durch Schleifen und Stichstraßen erschlossen werden. Die Parkmöglichkeiten werden in ausreichender Zahl, verkehrsgünstig und in zumutbarer Entfernung, zwischen dem Kerngebiet und dem Ringstraßensystem angeordnet. (siehe Anlage)

Gefährdungen des Geschäftsumsatzes aufgrund verlorengehender, zur Zeit intensiv genutzter Parkplätze im Kerngebiet, werden nicht gesehen, da die angebotenen Parkplätze am Kernrandgebiet (Wochenmarktplatz, Parkhaus Schultwiete, Parkplätze bzw.-häuser Liebe und Nickel) in zumutbarer Entfernung liegen und die Innenstadt durch eine fußläufige, ungefährdete Bewegungsfreiheit an Einkaufsattraktivität gewinnen wird.

Die ehemaligen Durchgangsstraßen Mühlenstraße und Hindenburgstraße sind bereits zu Fußgängerzonen umgebaut. Die Umgestaltung des Marktplatzes soll nach Auslagerung des Postamtes und Bau der sogenannten Stadtarmstraße südlich der Hindenburgstraße erfolgen. Die Umgestaltung der Hagenstraße ist zeitlich unbestimmt.

b) Grundstückerschließungen

Die zukünftige Andienung der Geschäfte und der Verwaltungsgebäude in der Fußgängerzone erfolgt über die abgetrennte östliche Hagenstraße und eine als Einbahnstraße mit Andienungsspur ausgebildete Ringstraße, die um einen bereits teilweise geschaffenen Parkplatz geführt wird. Eine unmittelbar verkehrliche Erschließung der Grundstücke Hagenstraße 15, 16 und 17 wird nur noch rückwärtig privatrechtlich über das Grundstück Nr. 14 möglich sein oder es müssen, wie auch für die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohngebäude der Kreissparkasse (hierfür befristet), und für das Amtsgericht bis zu dessen Erweiterung Sondernutzungserlaubnisse ausgestellt werden. Die Andienung der Geschäfte südlich der Hagenstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt über einen befahrbaren Wanderweg mit Wendekreis (Stadtarmstraße), der parallel zur Trave geplant ist. Bis zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen werden den Anliegern der Fußgängerzone Sondernutzungsrechte zum Befahren der Fußgängerzone eingeräumt.

c) Öffentlicher Personenverkehr

Um zur Attraktivität des öffentlichen Personenverkehrs beizutragen, sollen die Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone angeordnet werden. Das bedingt, daß die Hagenstraße auch nach Sperrung für den allgemeinen Kfz.-Verkehr für Busse und Taxen geöffnet bleiben muß. In der endgültigen Ausbauphase sollen die Busse zwecks besserer Zielorientierung im Zweirichtungsverkehr die Hagenstraße befahren und 5 - 6 Haltestellen beidseitig vor dem Fernmeldeamt bekommen. Da diese Planung nicht vor Auslagerung des Postamtes realisiert werden soll, wurde zunächst eine Zwischenlösung geschaffen, in der der allgemeine Kfz.-Verkehr die Hagenstraße weiterhin im Einbahnsystem durchfließt und die Busse auf der gegenüberliegenden Seite des Fernmeldeamtes in zwei Fahrspuren, getrennt durch eine Verkehrsinsel für Fahrgäste, 6 Haltestellen erhielten.

d) Abweichungen vom Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan sah südlich der Hagenstraße ein Parkhaus mit ca. 285 Parkplätzen und nördlich der Hagenstraße eine Parkfläche für die anliegenden Behörden vor.

Diesen Zielsetzungen des GVP's entsprach der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 i. Aufgrund der Bedenken und Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde von der Planung dieser Großparkanlagen jedoch Abstand genommen, um nicht mehr Verkehr als notwendig in den

fußläufigen Bereich der Innenstadt zu ziehen und um das historische Stadtgefüge nicht zu zerstören.

(vgl. 4 a)

Die nunmehr vorgesehene Planung eines Park- und Stellplatzes südlich der Hagenstraße muß zwar als inkonsequent bezeichnet werden, da auch dieser Platz Kfz.-Verkehr anzieht und das Stadtbild zerstört; doch läßt sie die Möglichkeit einer späteren Bebauung offen, sobald die Voraussetzungen für die Schaffung von Parkersatzflächen in den Randgebieten der Innenstadt über das bereits jetzt vorgesehene Maß gegeben sind. Diese Möglichkeit zeichnet sich in einem erkennbaren Zeitraum jedoch nicht ab, so daß die Planungs festsetzungen auf die gegenwärtigen Erfordernisse abgestellt werden müssen. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Anzahl von Stellplätzen beruht auf ~~den~~ in den letzten Jahren genehmigten und bauaufsichtlich geforderten privaten Stellplätzen für die Hindenburgstraße.

e) Stellplatznachweis

Der Stell- und Parkplatznachweis wird auf dem als Anlage beigefügten Stellplatzverteilungsplan geführt. Der Verteilungsplan berücksichtigt nicht den nach landesrechtlichen Vorschriften zu schaffenden rechnerischen 1/3-Anteil der öffentlichen Parkplätze von den notwendigen privaten Stellplätzen. Innerhalb des historisch gewachsenen Stadtkernes kann eine Befreiung von dieser Verpflichtung in Aussicht genommen werden. Das dennoch zu verzeichnende Defizit von 294 Stellplätzen für das gesamte Kerngebiet kann gegenwärtig planerisch nicht ausgeglichen werden. Dieser Planungsmangel wirkt sich praktisch jedoch nicht aus, da die Stellplatzberechnung auf ~~der~~ maximal zulässigen Bruttogeschoßfläche basiert und diese in weiten Teilbereichen tatsächlich nicht erreicht wird. Der Ausbau der geplanten Parkanlagen im Ring um die Innenstadt soll daher auch nur dem erkennbaren Bedarf folgen. Sollte der tatsächliche Bedarf sich dem rechnerischen Bedarf nähern, werden weitere Planungen zur Deckung des Parkplatzbedarfs notwendig, wie z. B. Aufstockung der Parkhäuser oder Unterkellerung des Wochenmarktplatzes.

f) Wanderweg

Im Interesse einer naturnahen Erholung für die Allgemeinheit ist entlang der Trave die Anlage eines Wanderweges geplant. Er stellt nur ein Bindeglied innerhalb eines weit verzweigten, geplanten und bestehenden Wanderwegsystems dar. Der Weg wird aus landschaftspflegerischen Gründen stellenweise nicht hochwasserfrei geführt. Im Bereich des Grundstückes Nr. 3 wird der Weg brückenartig über die Trave

geführt, um den Bestand eines bemerkenswerten Hintergebäudes nicht unmittelbar zu gefährden. Auch im Bereich des Grundstückes Nr. 1 soll der Wanderweg zunächst über die Trave geführt werden; sobald aber die Nutzungsnotwendigkeit des jetzigen Eigentümers für das unmittelbar am Fluß stehende und die Uferlandschaft besonders beeinträchtigende Hintergebäude nicht mehr gegeben ist, kann ein Ausbau entsprechend den B-Planfestsetzungen erfolgen. Eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Duldung dieser Maßnahme liegt vor.

5. Flächen für den Gemeinbedarf:

Im Bereich des Fernmeldeamtes wird der Straßenrand als Kerngebiet ausgewiesen, um die Hagenstraße ihrer innerstädtischen Lage angemessen planungsrechtlich aufzuwerten und durch eine Geschäfts- und Wohnbebauung aktivieren zu können. Die im 1. Planentwurf für die Stadtverwaltung vorgesehenen Grundstücke Hagenstraße Nr. 15 und 16 können in diesem Sinne nach Bereitstellung des Postgebäudes für die Stadtverwaltung weiter gewerblich genutzt werden, allerdings beabsichtigt das Land Schleswig-Holstein diese Grundstücke zur Erweiterung des Amtsgerichtes und des Katasteramtes zu erwerben. Auch die Flächen des ursprünglich geplanten Parkdecks östlich des Amtsgerichts werden als Erweiterungsflächen für diese Behörden ausgewiesen. Eine zentrumsnahe Wohngebietsausweisung in diesem Gebiet entsprechend des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23 h muß wegen des benachbarten Gewerbegebietes nordöstlich der Trave ausgeschlossen werden. Eine stadtplanerisch wünschenswerte Verlegung des flächenextensiven Fernmeldeamtes muß als unrealistisch bezeichnet werden und wird daher planungsrechtlich nicht vollzogen.

6. Wohnungen im Kerngebiet:

In allen Städten wurden in den letzten Jahrzehnten Wohnflächen zugunsten gewinnträchtigerer Geschäftsflächen verdrängt. Das führte zur abendlichen Verödung der Innenstädte und zu Problemen vielschichtiger Art. Dem zu begegnen, wurden textliche Festsetzungen zur Einrichtung von Wohnungen getroffen.

7. Überschreitungen der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Die bei 3 Vollgeschossen höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 2,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird teilweise erheblich überschritten. Die bereits vorhandene Bebauung und die Funktion des Gebietes als überörtliches Einkaufszentrum rechtfertigt und erfordert eine bauliche Verdichtung und Überschreitung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl.

8. Denkmalpflegerische Zielplanung und Gestaltungs-  
festsetzungen:

Als architektonisch herausragendes Gebäude wurde das Rathaus, Hagenstraße 17, in das Denkmalsbuch eingetragen. Die Veränderung des Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erhaltung der Gebäude Hagenstraße Nr. 2 und 3 (nach der denkmalpflegerischen Zielplanung Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung) und Markt Nr. 4, Hagenstraße Nr. 1, 15 und 16 (erhaltenswerte Kulturdenkmäler) liegt im öffentlichen Interesse. Im Hinblick auf die Armut der Stadt Bad Oldesloe an historischen und architektonisch wertvollen Gebäuden wurden diese nicht eingetragenen Kulturdenkmäler nach § 39 h BBauG als Anlagen festgesetzt, deren Abbruch oder Umbau versagt werden kann, weil sie allein bzw. im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Veränderungen an diesen Gebäuden sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Gebäude Hagenstraße 15 - ein zweigeschossiges Fachwerk-Bürgerhaus mit reich verziertem, verputztem Massivgiebel aus dem Jahre 1868 - und 16 - ein zweigeschossiges verputztes Traufenhaus mit rustizierten Kanten, aufwendigen Gesimsen und einseitigem Risalit aus dem Jahre 1894 - bilden zusammen mit dem denkmalgeschützten Rathaus Nr. 17 ein platzwandwirkendes Bauensemble zum historischen Marktplatz und sind von hohem architektonischen Wert. Der aus der Gründerzeit stammende Bautyp des Gebäudes Nr. 16 ist in Bad Oldesloe relativ selten anzutreffen, da der seinerzeitige wirtschaftliche Aufschwung in dem Badeort Bad Oldesloe sich nicht so ausgewirkt hat wie in anderen Städten. Alle anderen gründerzeitlichen Stuckfassaden, die den Marktplatz nach der Höherzonung seiner Randbebauung im ausgehenden 19. Jahrhundert säumten, sind in der Zeit vor und nach dem 2. Weltkrieg aufgrund der stilistischen Ablehnung derartiger Architektur in jener Zeit verlorengegangen. Das Gebäude Hagenstraße 16 besitzt durch Aufnahme der Größenverhältnisse des Rathauses und der damit erzielten Betonung der Ensemblewirkung einen besonderen städtebaulichen Wert.

Neben dem Rathaus und dem Gebäude Nr. 16 besitzt das Stadthaus - Markt 4 - noch die einzige am Marktplatz erhaltene Fassade des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Satteldach wurde 1891 im Stil des Historismus mit Anklängen an niederländische Renaissanceformen errichtet. Es zeichnet sich durch vielfältige architektonische Details aus und bekommt u. a. durch seine raumbildende Wirkung zum Marktplatz einen hohen städtebaulichen Wert.

Die Gebäude Hagenstraße 1 - 3 stellen aufgrund ihrer unmittelbaren Aneinanderreihung, ihrer Giebelständigkeit, der symmetrischen Anordnung der Fensteröffnungen und annähernd gleicher Baumassen ein harmonisches und stadt- bildprägendes Bauensemble dar, das Zeugnis über die bauliche Entwicklung des vergangenen Jahrhunderts ablegt. Alle drei Gebäude haben im Kern ein Fachwerk- gefüge. Das Gebäude Nr. 3 wurde in der Wiederaufbauzeit nach dem großen Stadtbrand von 1798 in dem seinerzeit auch straßensichtig noch üblichen Fachwerk mit einem Mansardendach errichtet. Es ist eines der letzten er- haltenen Fachwerkhäuser von Bad Oldesloe. Das Gebäude Nr. 2 stammt aus der Mitte der zweiten Hälfte des 19. Jahr- hunderts und besitzt bereits eine massive Giebelwand aus gestrichenen Ziegelsteinen. Das Gebäude Nr. 1 wurde gegen Ende des vergangenen Jahrhunderts errichtet und fällt insbesondere durch konvex geformte Giebelabschlüsse auf.

Der Wahrung und Wiederherstellung der gewachsenen klein- städtischen Struktur und des ortstypischen Stadtbildes dienen auch die weitgehenden gestalterischen Festsetzungen, an die in diesem empfindlichen Kerngebiet erhöhte An- forderungen zu stellen sind.

#### 9. Zeitliche Durchführung:

Die Verwirklichung der B-Planfestsetzungen soll nach folgendem Stufenplan erfolgen:

##### 1. Stufe: (bereits erfolgt)

- a) Andienung der Post von der Hagenstraße
- b) Verlegung von 5 - 6 Bushaltestellen vom Markt in den Bereich des Parkplatzes Hagenstraße
- c) Hagenstraße bleibt Einbahnstraße in der zur Zeit vorhandenen Richtung

##### 2. Stufe: 1984

- a) Abschluß von Grunderwerbsverhandlungen im Bereich des Parkplatzes Hagenstraße
- b) Teilausbau der Andienungsstraße unter Erhalt der Postgaragen
- c) Hagenstraße bleibt Einbahnstraße

3. Stufe:

- a) Ausbau des Marktplatzes zur Fußgängerzone
- b) Endgültiger Ausbau der Andienungsstraße nach Abbruch der Postgaragen und Verlegung der Post an den Berliner Ring

4. Stufe: zeitlich unbestimmt

- a) Sperrung des Mittelteils der Hagenstraße für den allgemeinen Kfz.-Verkehr und Öffnung für Busse im Zweirichtungsverkehr
- b) Mittelteil der Hagenstraße und Weg zum Bürgerpark werden Fußgängerzone.

109. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25. 12. 1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan und der zum Bebauungsplan parallel laufenden neunten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 i Flächen für den Gemeinbedarf und gemischte Bauflächen mit einem Parkhaus vor. In der neunten Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen für den Gemeinbedarf neu gegliedert und das Parkhaus zugunsten eines Parkplatzes gestrichen.

Weitere nicht gesetzliche Grundlagen stellen der Generalverkehrsplan und das Sanierungskonzept der Schleswig-Holsteinischen Entwicklungsgesellschaft dar.

110. 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.

12. 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.

~~12.~~  
13. 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 Bundesbaugesetz in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

~~13.~~  
14. Ermittlung der überschlägigen Kosten:

1. Andienungsstraße	
1.1 Grunderwerb	400.000,-- DM
1.2 Herstellung einschl. Beleuchtung und Entwässerung	250.000,-- DM
1.3 Kanalisation	130.000,-- DM
2. Parkflächen	
2.1 Grunderwerb	240.000,-- DM
2.2 Herstellung einschl. Beleuchtung und Entwässerung	250.000,-- DM
3. Bushaltestellen	
3.1 Grunderwerb	90.000,-- DM
3.2 Herstellung	80.000,-- DM
4. Wanderwege und Grünflächen	
4.1 Grunderwerb	215.000,-- DM
4.2 Herstellung einschl. Abbruch, Einfriedigung und Bepflanzung	130.000,-- DM

5. Fußgängerbereiche (ohne Mühlenstraße und Hindenburgstraße) einschl. Beleuchtung und Entwässerung	400.000,-- DM
6. Versorgung	
6.1 Strom	90.000,-- DM
6.2 Gas	55.000,-- DM
6.3 Wasser	80.000,-- DM
	<hr/>
Gesamt	2.410.000,-- DM =====

Gemäß § 129 BBauG entfallen auf die Stadt 10 % von 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2. Die Kosten von 3, 4 und 5 sind voll zu tragen. Insgesamt 1.009.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 13.6.1983.....

Bad Oldesloe, den 19.10.1983.....



STADT BAD OLDESLOE  
- Der Magistrat -

*Baethge*  
(Baethge)  
Bürgermeister

Die geänderte Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 26. März 1984 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 19. 7. 1984



STADT BAD OLDESLOE  
- Der Magistrat -

*Baethge*  
(Baethge)  
Bürgermeister