

B e g r ü n d u n g

- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 23 k

Gebiet: Hamburger Straße Nr. 1 - 7 (ungerade Nummern)

Königstraße Nr. 1 - 11 (fortlaufend) und Nr. 34 + 35

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Südwesten des Kerngebietes der Innenstadt von Bad Oldesloe. Bei der Grenzfestlegung wurde Wert darauf gelegt, daß es zu keiner Konfrontation mit dem gleichzeitig laufenden Planfeststellungsverfahren zum Bau der "Stadtarmstraße" kommen wird. Das führte zu einer scheinbar willkürlichen Grenzlegung im Nordosten des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Nordwesten von der Straßenmitte der Hamburger Straße, im Nordosten von der nordöstlichen und einem Teil der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/4 und einer gedachten Verbindungslinie zwischen einem Punkt, der auf der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/4 12 m in nordöstlicher Richtung, gemessen von der südöstlichen Flurstücksecke, liegt und einem Punkt, der auf der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 24/1 17 m in südwestlicher Richtung, gemessen von der nordwestlichen Flurstücksecke, liegt sowie von einem Teil der nordwestlichen, nördlichen und der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 24/1, den nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 25/2, 26 und 160/27, im Osten von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 160/27 und im Süden und Südwesten von der Mitte der Königstraße.

2. Gründe zur Aufstellung

In den Innenstadtgebieten sind lt. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung mit Vorrang Bebauungspläne aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in diesen von den

Planungen zur Verkehrsberuhigung und Neugestaltung besonders betroffenen Gebieten zu leiten.

Der auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes errichtete Bau des Parkhauses "Schultwiete" zwingt zu einer forcierten Vorantreibung des Bebauungsplanes Nr. 23 k.

3. Bisherige Nutzung

Das Kerngebiet wird geprägt durch eine Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung und nichtstörende Gewerbebetriebe. Das allgemeine Wohngebiet an der Königstraße wird mit Ausnahme eines Fliesenfachgeschäftes nur durch Wohnungen genutzt. Auf dem Gebiet des Parkhauses und der Grünflächen standen bisher eine Lederfabrik, Schlachtereie und Bauschlosserei, ansonsten wurde es gärtnerisch genutzt.

4. Verkehrsplanung

Laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1. Oktober 1973 über den Generalverkehrsplan soll die Innenstadt nach Möglichkeit vom Durchgangsverkehr freigehalten und Fußgängerzonen eingerichtet werden. Das Verkehrssystem der Stadt Bad Oldesloe baut lt. Generalverkehrsplan (siehe anliegenden Verkehrsübersichtsplan) auf einem Ringsystem auf, das die Hauptverkehrsbelastung (Durchgangsverkehr) aufnehmen und die Innenstadt nur punktuell erschließen soll.

Das mit Einrichtung der Fußgängerzone noch verstärkt auftretende Problem des ruhenden Verkehrs soll durch den Bau von vier Parkanlagen mittlerer Größe gelöst werden. Diese Anlagen sollen zur Vermeidung von Fahrverkehr nicht im Kerngebiet, sondern dem Ringsystem folgend im unmittelbaren Randgebiet des Kerngebietes und gut erreichbar von der Ringstraße angeordnet werden. Als Standort einer dieser vier Parkanlagen wurde das Gebiet der Schultwiete (ehemaliger Fußweg) ausgewählt. Das Parkhaus mit 240 Parkplätzen wird ausschließlich von der Königstraße erschlossen. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und der Linienführung der Königstraße sollen die Gebäude Nr. 10 und 11 abgebrochen werden.

Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurde während der Beteiligung gemäß § 2 (5) BBauG auf die unzureichenden Sichtverhältnisse im Bereich der Parkhauszufahrt und auf den starken Verkehr in der Königstraße verwiesen und daraus folgend für den parkhausverlassenden Verkehr die ausschließliche Zulässigkeit eines Rechtsabbiegers gefordert. Dieser Anregung wurde aufgrund der noch auf nicht absehbare Zeit bestehenden Gebäude Nr. 10 und 11 nachgekommen und die Parkhauszufahrt bereits entsprechend hergestellt. Da nach Auffassung der Stadt nach Abbruch der Gebäude eine ausreichende Sichtfreiheit für den ^{Rechts}Linksabbieger gegeben sein wird und die Verkehrsbelastung nicht so hoch sein wird, daß eine Staubildung zu befürchten ist, soll die Möglichkeit eines Linksabbiegens offengehalten und die Verkehrsführung nicht in der Planzeichnung festgesetzt oder dargestellt werden.

Ähnliche Gründe sind maßgeblich für den Verzicht der Darstellung der Straßenprofile der Königstraße. Die Gesamtbreite der Straße von ca. 11,5 m ist ausreichend für die zusätzliche Anlage eines Radfahrweges, Parkstreifens oder Grünstreifens. Die endgültige Entscheidung hierüber soll erst nach Vorlage eines für das gesamte Stadtgebiet aufzustellenden Radfahrwegeplanes getroffen werden.

Zum Kerngebiet der Innenstadt werden Fußwegverbindungen in Form von Brücken über die Trave und Twietenöffnungen in der Hindenburgstraße geschaffen. Nördlich des Parkhauses außerhalb des Plangeltungsbereiches ist der Neubau der sogenannten Stadtarmstraße als innerstädtische Entlastungsstraße und zur Andienung für die Geschäfte der Hindenburgstraße (die Hindenburgstraße wird Fußgängerzone) geplant sowie die teilweise Verlegung und Sanierung des Stadtarmes der Trave. Diese Maßnahmen stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses.

Parkplatznachweis:

Die Stell- und Parkplatzzahlen wurden überschlägig auf der Grundlage der Garagenrichtlinien in Abhängigkeit von den maximalen Bruttogeschosflächen ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter der Annahme, daß das MK-Gebiet zu 50 % der Bruttogeschosfläche durch Wohnungen mit je 100 qm Geschosfläche und zu 50 % durch Gewerbeflächen genutzt wird sowie daß ein Stellplatz auf eine Wohnungseinheit und 65 qm gewerbliche Nutzfläche entfällt:

a) MK-Gebiet:

Grundstücksfläche	
408 qm x GFZ 0,9 =	367 qm Bruttogeschosfläche
Grundstücksfläche	
1.073 qm x GFZ 1,2 =	1.288 qm Bruttogeschosfläche
Grundstücksfläche	
913 qm x GFZ 0,6 =	548 qm Bruttogeschosfläche
Grundstücksfläche	
564 qm x GFZ 1,35 =	761 qm Bruttogeschosfläche
Grundstücksfläche	
371 qm x GFZ 1, =	593 qm Bruttogeschosfläche
Grundstücksfläche	
608 qm x GFZ 1,5 =	912 qm Bruttogeschosfläche
zusammen	4.469 qm Bruttogeschosfläche

Wohnfläche
50 % = 2.235 qm $\hat{=}$ 22 Stellplätze
Gewerbefläche
50 % = 2.235 qm $\hat{=}$ 33 Stellplätze
gesamt 55 Stellplätze

1/3 Anteil = 18 öffentliche Parkplätze

b) WA-Gebiet:

Angenommene Anzahl der Wohnungseinheiten: 35
 $\hat{=}$ 35 Stellplätze

1/3 Anteil = 12 öffentliche Parkplätze

gesamt: 30 öffentliche nachzuweisende Parkplätze

Die 30 öffentlichen Parkplätze werden im Parkhaus Schul-
twiete nachgewiesen.

5. Grünflächenplanung

Für die nordöstlich des Parkhauses ausgewiesenen Grünflächen wurde im Zusammenhang mit der Planung zur "Stadtarmstraße" auch eine Grünflächenplanung durch einen Landschaftsarchitekten erstellt. Durch die Grünplanung soll eine landschaftliche Einbindung des Parkhauses in den reizvollen Travehang erreicht werden. Zur optischen Unterbrechung der Parkhausfassade und zur besseren Verbindung des Parkhausneubaues zur Landschaft sind die beiden direkt zur Trave hin orientierten Treppen als Freitreppenanlage auszubilden. Östlich des Parkhauses sind Spielanlagen geplant, die aber nicht planungsrechtlich festgesetzt werden.

6. Immissionsschutz

Infolge des als offenen Parkdecks gestalteten neuen Parkhauses können im Bereich der Bebauung an der Königstraße erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen auftreten. Durch Vergrößerung des Abstandes zwischen Parkhaus und Wohnbebauung sowie einer baulichen Schließung des Parkhauses mit einer Zwangsbelüftung wäre eine Minderung der Immissionen möglich. Doch wurde von einem Abrücken von der Wohnbebauung mit einem damit verbundenen Eindringen in den Landschaftsraum des Trave-Stadtarmes im Interesse der Landschaftspflege und der Naherholung für die Bevölkerung abgesehen. Ebenso wurde aus gestalterischen Gründen und aufgrund der Vorteile einer natürlichen Belüftung und Belichtung auf eine bauliche Schließung des Parkhauses verzichtet.

In Abstimmung mit den betroffenen Anliegern wurde das tieferliegende Parkhausgrundstück zum Teil durch Wände und geschlossene Zäune abgeschirmt, deren Wirkungen durch neue Bepflanzungen noch unterstrichen werden. Darüber hinaus hat die Stadt im Wege privatrechtlicher Verpflichtungen den Einbau von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen für bestehende Gebäude, soweit sie im Zufahrtbereich an der Königstraße unzumutbar beeinträchtigt sind, bereits übernommen.

Die im Text getroffenen passiven Schallschutzfestsetzungen kommen erst bei zukünftigen Neubauvorhaben zum Tragen.

7. Erhaltungsgebot von Gebäuden

Zur Wahrung des charakteristischen Straßenbildes der Königstraße und Hamburger Straße bestanden zeitweise Überlegungen zu sehr weitgehenden baugestalterischen Festsetzungen. Da dieses Baugebiet im Vergleich zum Kerngebiet jedoch weniger schutzbedürftig ist und die architektonischen Gestaltungsfreiheiten für neue Bauvorhaben nicht zu sehr eingeengt werden sollen, wurden die baugestalterischen Festsetzungen auf ein Minimum beschränkt. Dagegen wurden unter dem besonderen Gesichtspunkt der Armut der Stadt Bad Oldesloe an historischen Gebäuden die städtebaulich bemerkenswerten und den Reiz dieses Gebietes besonders ausmachenden Gebäude Hamburger Straße Nr. 5 und 7 als zu erhaltend nach § 39 h BBauG festgesetzt.

8. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25. 12. 1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 k gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vor. Trotz geringfügiger Abweichungen vom Flächennutzungsplan bezüglich der Lage des Parkhauses und der Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Kerngebiet sowie der Ausweisung einer Grünfläche kann der Bebauungsplanentwurf noch als aus dem Flächennutzungsplan

entwickelt bezeichnet werden, da die Grundzüge der vorbereitenden Planung nicht berührt werden. Dennoch sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei seiner nächsten Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt werden.

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

9. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten die vorläufigen Planunterlagen des Katasteramtes.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten 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.

11. 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.

12. Ermittlung der überschlägigen Kosten

1. Begradigung der Königstraße	40.000 DM
2. Zufahrt zum Parkhaus	25.000 DM
3. Grünflächen und Wanderwege	170.000 DM
4. Grunderwerb	100.000 DM
	<hr/>
	335.000 DM
	=====

Die Kosten sind voll von der Stadt zu übernehmen.

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

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.3.80.....

8. 07. 80

Bad Oldesloe,

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Baethge
.....
(Baethge)
Bürgermeister

