

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 50

Baugebiet: Lübecker Straße / Trave /  
Klaus-Groth-Straße

---

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt östlich der Altstadt von Bad Oldesloe und wird begrenzt von der Lübecker Straße, dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23d, dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 53 (Sanierungsgebiet Heiligengeist), der Trave, dem Berliner Ring, der Klaus-Groth-Straße, der Eisenbahnlinie Bad Oldesloe - Segeberg, durch das vorhandene Wohnbaugebiet an der Straße Travenhöhe sowie die Grundstücke der Stadtwerke und der Feuerwehr.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung östlich der Altstadt, entlang der Trave bis zur Bahnlinie Bad Oldesloe - Segeberg in diesem topographisch und landschaftlich interessanten Gebiet geordnet, und für einige öffentliche Verwaltungen die unbedingt erforderlichen Erweiterungsflächen planungsrechtlich bereitgestellt werden. Das südlich der Trave festgesetzte Mischgebiet ist für kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen, die im Zuge der Innenstadt-sanierung ausgesiedelt werden müssen und in der Nähe des Stadtkerns einen neuen Standort suchen. Der zu beiden Seiten der Trave vorhandene Grünzug soll durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie privaten Grundstücksflächen mit einer Bepflanzungsbindung erhalten bleiben und bis an den Altstadtkern herangeführt werden, um damit zur zentrumsnahen Erholung sowie zur Durchgrünung des Stadtgebietes beizutragen.

3. Bisherige städtebauliche Unterlagen:

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus dem teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe der am 25. Dez. 1975 in Kraft trat sowie aus der am 17.2.1977 in Kraft getretenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der Bebauungspläne Nr. 23 g und 25, für die jeweils Aufstellungsbeschlüsse aus den Jahren 1967 und 1962 bestehen, neu überplant.

4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine auf den Maßstab 1:1000 verkleinerte bzw. vergrößerte Fotomontage der Katasterkarte. Für den topographischen Nachweis dient die auf den Maßstab 1:1000 vergrößerte Deutsche Grundkarte sowie eine von einem Ingenieurbüro erstellte Geländeaufnahme.

5. 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, Flächen- und Grundbuchbezeichnungen, Flächen- und Grundbuchbezeichnungen, Flächen- und Grundbuchbezeichnungen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

6. 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 gem. § 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.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

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

7. Vorhandener Baubestand:

Die an der Lübecker Straße vorhandene Bebauung wird z.Z. für Wohnzwecke sowie durch folgende Betriebe genutzt: Hako Werke, Getränkegroßhandel, Süß- und Tabakwarengroßhandel, Malerbetrieb, Fuhrunternehmen, Bastlereinkauf.

Südlich der Trave befindet sich ein Gewerbebetrieb sowie das evangelische Gemeindehaus mit Pastorat.

## 8. Verkehrsflächen:

Die Hapterschließung des B-Plan-Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen "Berliner Ring" - die nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Bad Oldesloe die Funktion der Ringstraße um die Innenstadt übernimmt - und Lübecker Straße (B 75), die in ihrem Kreuzungsbereich noch ausgebaut werden müssen.

Die Erschließung des Baugebietes südlich der Trave erfolgt durch die neu auszubauende Klaus-Groth-Straße, deren jetzige Einmündung ca. 110 m in Richtung Trave verlegt wird. Dadurch wird der Stauraum des Kreuzungsbereiches Berliner Ring / Ratzeburger Straße, Bahnhofstraße freigehalten und die erforderliche Rampenlänge für die Erschließung der höher gelegenen Grundstücke an der Ratzeburger Straße geschaffen, die nach dem Ausbau der Eisenbahnunterführung durch die Tieferlegung der B 208 nur noch über die Klaus-Groth-Straße erschlossen werden können.

Der genaue Verlauf dieser Straße wird im Rahmen des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Eisenbahnunterführung festgelegt und zur Vermeidung von rechtlichen Schwierigkeiten zwischen der Festsetzung nach dem Bundesbaugesetz und der Planfeststellung nach dem Bundesfernstraßengesetz aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Zur Anbindung des Sanierungsgebietes "Heiligen Geist" an die Lübecker Straße, ist die nach der Innenstadtverkehrsuntersuchung vorgesehene Erschließungsstraße in den Bebauungsplan übernommen worden, die die Andienung der Grundstücke im Bereich Mühlenstraße Stadtarm der Trave / Mühlenarm der Trave nach Umwandlung der Mühlenstraße in eine Fußgängerstraße sichert.

Zur besseren fußläufigen Anbindung der Altstadt vom Berliner Ring her, wird ein Fußweg an der Nordseite der Trave festgesetzt, der damit gleichzeitig eine Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Travewanderweg darstellt, sowie ein weiterer Wanderweg an der Südseite der Trave.

Die Lage des in der Planzeichnung festgesetzten Parkhauses ergibt sich aus zwingenden Gründen des Verkehrs. Grundlage für diese Festsetzung ist die vom Ingenieurbüro Masuch u. Olbrisch erstellte Verkehrsuntersuchung der Innenstadt die zu dem Ergebnis kommt, daß am Eingangsbereich der Altstadt, die im Laufe der nächsten Jahre weitgehend vom Fahrverkehr befreit und in einen Fußgängerbereich umgewandelt werden soll, der Bau eines Parkhauses an dieser Stelle zur Deckung der erforderlichen Anzahl von Parkplätzen für Anlieger, Beschäftigte und Besucher aus zwingenden verkehrlichen Gründen unbedingt erforderlich ist.

Es ist geplant, ein Parkhaus mit ca. 500 Stell- u. Parkplätzen in fünf Ebenen zu errichten. Diese Anzahl kann bei Bedarf noch um ca. 40 erhöht werden, die dann im 3. Geschoß des angrenzenden Kerngebietes unterzubringen wären. Die Nutzung dieses Parkhauses teilt sich bei einer überschläglichen Bedarfsermittlung wie folgt auf:

- 60 Gemeinschaftsstellplätze für den Bebauungsplan Nr. 50, und zwar für die Flurstücke 112/5, 7, 9/1, 10/1, 10/2 Flur 11 Gemarkung Bad Oldesloe (Lübecker Str. Nr. 16 - 22)
- 171 Gemeinschaftsstellplätze für den angrenzenden, in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 23d, und zwar
  - 61 für die Flurstücke 115/1, 116/1, 2, 66, 156/3, 111/5 Flur 11 Gemarkung Bad Oldesloe (Lübecker Str. Nr. 4 - 14),
  - 110 für die Flurstücke 106/57, 108/58, 109/57, 110/58, 59/1, 59/2, 60/1, 60/2, 61, 62, 63, 64 Flur 11 Gemarkung Bad Oldesloe (Mühlenstr. Nr. 18 - 25)
- 89 Gemeinschaftsstellplätze für den in der Aufstellung befindlichen angrenzenden B-Plan Nr. 53 (Sanierungsgebiet Heiligengeist), und zwar
  - 58 für die Flurstücke 128/45, 44, 43/3, 43/1, 41/1, 41/2, 40, 39, 154/41, 42, 43/2, 126/46, 127/46, 129/45 Flur 11 Gemarkung Bad Oldesloe (Mühlenstr. Nr. 12 - 17, Heiligengeist Nr. 18 und 19)
- 31 für die Flurstücke 55, 125/54, 124/53, 123/52, 51, 50, 47, 48, 49, 32/1, 32/2, 74, 33, 34, 70, 35, 36, 37, 38, 71 Flur 11 Gemarkung Bad Oldesloe (Heiligengeist Nr. 1 - 16)

9. Kinderspielplätze:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nördlich der Trave bis auf ca. 15 Wohneinheiten innerhalb des Kerngebietes keine zusätzlichen Wohnbaugebiete festgesetzt, so daß der am Travewanderweg unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene öffentliche Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder den Bedarf an Spielfläche für die Wohnbebauung zwischen der Trave und der Lübecker Str. deckt.

In der Grünfläche südlich der Trave wird zur Deckung des Bedarfs an Spielfläche für den Bereich zwischen der Ratzeburger Straße, Berliner Ring und Trave ein zusätzlicher öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

10. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Soweit noch nicht vorhanden, erhält das Baugebiet eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Einbauten bei der Planung der öffentlichen ausbaufähigen Straßen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die Abwässer werden dem Klärwerk zugeführt, wobei für die südlich der Trave anfallenden Abwässer noch die Verlegung einer Schmutzwasserleitung erforderlich wird.

Die der Versorgung der einzelnen Bauvorhaben dienenden Transformatorstationen sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Oldesloe innerhalb der Gebäude zu errichten. Diese Stationen müssen von außen zugänglich sein.

11. Aufstellung der überschläglich ermittelten  
Kosten der Erschließung:

I. Straßenbau A-Straße

a) Grunderwerb	56.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	47.000,-- DM
c) Brückenbaukosten	490.000,-- DM
	<u>593.000,-- DM</u>



II. <u>Ausbau Kreuzung</u>	
<u>Berliner Ring / Lübecker Straße</u>	
a) Grunderwerb	20.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	200.000,-- DM
	<u>220.000,-- DM</u>
III. <u>Straßenbau Klaus-Groth-Straße</u>	
a) Grunderwerb	48.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	185.000,-- DM
	<u>233.000,-- DM</u>
IV. <u>Ausbau der Wanderwege</u>	
a) Grunderwerb	69.000,-- DM
b) Ausbaurkosten	86.000,-- DM
	<u>155.000,-- DM</u>
V. <u>Ausbau Kinderspielplatz</u>	
a) Grunderwerb	40.000,-- DM
b) Ausbaurkosten	70.000,-- DM
	<u>110.000,-- DM</u>
VI. <u>Regenentwässerung</u>	
a) Ausbaurkosten	<u>80.000,-- DM</u>
VII. <u>Schmutzwassersiel</u>	
	<u>103.000,-- DM</u>
Die Gesamtkosten der Erschließung betragen	
	<u>1.494.000,-- DM</u>

Davon entfallen gem. § 129 Bundesbaugesetz 10%  
auf die Stadt von I, III, V und VI (1.016.000,-- DM)  
= 101.600,-- DM.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung  
vom 9. Mai 1977



Stadt Bad Oldesloe  
Der Magistrat

*Baethge*  
(Baethge)  
Bürgermeister