

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Bad Oldesloe
Gebiet: Hindenburgstraße Nr. 1 - 30,
Mühlenstraße Nr. 5 - 8,
Mühlenplatz Nr. 1 - 4,
Hagenstraße Nr. 33 und 35,
Hamburger Straße Nr. 1 (teilweise).

1. Lage des Geltungsbereiches:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 liegt im Kerngebiet der Innenstadt und wird begrenzt im Norden durch den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 23 h und Nr. 23 i, im Osten zum Teil durch die Straßenmitte der Mühlenstraße und zum Teil durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53, im Südosten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 7 und 8 aus Flur 15 sowie im Süden durch die südliche Grenze der Trave, im Südwesten durch die südliche Verlängerung der Fußgängerbrückenachse und durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 k.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Nach Einrichtung der Fußgängerzone sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im rückwärtigen Bereich des Altstadtquartiers am Stadtarm der Trave geschaffen werden. Zugleich sind alle funktionalen Erfordernisse der Geschäftсандienung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes ist die Erhaltung der historischen Struktur und des charakteristischen Stadtbildes zu sichern.

3. Verkehrskonzept:

3.1 Andienung

Eine zentrale Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist die funktionale Verbesserung der Geschäftсандienung in einem Bereich der Kernstadt, in dem nach Einrichtung der Fußgängerzone die Belange des fließenden Verkehrs weitgehend hinter den Bedürfnissen des Fußgängers (einkaufen, verweilen etc.) zurückstehen mußten. Insbesondere die Umgestaltung der Hindenburgstraße zur reinen Fußgängerzone und die geplante Einbeziehung des Marktplatzes schließen es nunmehr grundsätzlich aus, daß Lieferfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge die jeweiligen Grundstücke in diesem Abschnitt wie gewohnt erreichen können.

Zur Lösung dieser infrastrukturellen Problematik eines darüber hinaus besonders zu schützenden Altstadtviertels erfolgt die Ausweisung eines befahrbaren Weges mit Wendepplatz am nördlichen Ufer des Trave-Stadtarmes, der über die Hagenstraße angefahren werden kann und der damit für den größten Teil der Hindenburgstraße erstmalig eine störungsfreie Geschäftsandienung von Süden her ermöglicht.

Die verkehrliche Anbindung der übrigen Grundstücke (Hindenburgstraße 1 - 9, Mühlenstraße 5 - 8 und Mühlenplatz 1 - 4) wird durch wegerechtliche Sondergenehmigungen sichergestellt.

Die Ausbaubreite des Weges am Stadtarm bleibt entsprechend seiner Funktion auf ein Mindestmaß von ca. 4 m begrenzt; im Abstand von ca. 40 - 50 m sind Ausweibuchten in einer Gesamtbreite von ca. 6 m vorhanden.

3.2 Fußwege

Zugleich werden in Nord-Südrichtung die Wegeverbindungen zwischen Kirchberg und dem Markt/Rathausbereich durchlässig gestaltet.

Durch Öffnung der Twieten, Anlage von Fußwegen und dem Bau mehrerer Fußgängerbrücken über die Trave soll vor allem das zentrale Parkhaus an der Königstraße enger mit der Hauptgeschäftszone der Hindenburgstraße und Mühlenstraße verbunden werden.

3.3 Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis wird auf dem als Anlage beigefügten Stellplatzverteilungsplan geführt. Dieser Plan berücksichtigt nicht den nach landesrechtlichen Vorschriften zu schaffenden (rechnerischen) 1/3-Anteil öffentlicher Parkplätze im Verhältnis zu den notwendigen privaten Stellplätzen. Innerhalb des historisch gewachsenen Stadtkernes kann eine Befreiung von dieser Verpflichtung in Aussicht gestellt werden.

Das dennoch zu verzeichnende Defizit von ca. 223 Stellplätzen für das gesamte Kerngebiet kann planerisch z. Z. nicht ausgeglichen werden. Dieser Mangel wirkt sich jedoch praktisch nicht aus, da diese Stellplatzberechnung auf der maximal zulässigen Geschoßfläche basiert, die in weiten Teilbereichen tatsächlich nicht erreicht wird. Der Ausbau geplanter Parkhäuser im Ring um die Innenstadt soll daher auch nur dem erkennbaren Bedarf folgen; sollte der tatsächliche Bedarf sich dem rechnerischen Bedarf nähern, würden ergänzende Maßnahmen zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendig werden.

4. Grün- und Landschaftsgestaltung:

Den Maßnahmen zur infrastrukturellen Verbesserung des südlichen Altstadtbereiches ist auch die Reaktivierung des Stadtarmes der Trave zuzurechnen, dessen natürlich-mäandrierendes Flußbett in diesem Abschnitt noch weitgehend erhalten geblieben ist:

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde und dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft erfolgte zusammen mit dem Wegeausbau eine gründliche Sanierung des Flußlaufes und seiner Uferzone. Nach Beseitigung der teilweise baufälligen Ufermauern und Vergrößerung des Flußbettes wurden der befahrbare Weg am Stadtarm, das Wegenetz und der Ufersaum derart gestaltet, das im rückwärtigen Bereich der Hindenburgstraße unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Flächen unterhalb der Schultwiete (Parkhaus) eine zusammenhängende attraktive Grünanlage entstehen konnte.

5. Die bauliche Struktur und gestalterische Festsetzungen:

Vom Kirchberg in Richtung Norden gesehen stellt sich die zum Trave-Stadtarm gerichtete rückwärtige Bebauung der Hindenburgstraße überwiegend in einem baulich-räumlich ungeordneten Zustand dar.

Der Bauleitplanung kommt hier die Aufgabe zu, anstelle des desolaten Erscheinungsbildes die Entstehung einer geordneten Stadtansicht zu bewirken.

Die Vorderbebauung an der Hindenburgstraße, Mühlenstraße und auch zum Teil am Mühlenplatz ist darüber hinaus stellenweise durch modernistische Bauten gestört.

Im wesentlichen ist hier jedoch eine geschlossene Bebauung vorhanden, die in ihrem Charakter noch durch die Zeit des frühen 19. Jahrhunderts geprägt ist.

Im Teil B - Text - des Bebauungsplanes werden deshalb weitgehende gestalterische Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung und Wiederherstellung dieser gewachsenen kleinstädtischen Struktur und ihrer Gestaltung dienen.

Eine an vorhandenen Gestaltungselementen orientierte Gestaltungssatzung soll das Einfügen neuer Gebäude unter Beachtung der überlieferten Maßstäblichkeit, Fassadengliederung, Materialien etc. gewährleisten und die Erhaltung wertvoller Bausubstanz sichern. Unter diesem Aspekt sind auch die Erhaltungsgebote nach § 39 h BBauG zu sehen (siehe Kapitel 8).

6. Art der baulichen Nutzung:

Die Stadt Bad Oldesloe ist schon seit längerem bemüht, die Wohnfunktion der Innenstadt zu verstärken, um der vielschichtigen Problematik einer ausschließlich geschäftlichen Nutzung (Verödungen in den Abendstunden etc.) entgegenwirken und die Vielfalt innerstädtischen Lebens im Sinne der überlieferten Stadtstruktur (Mischung der Arbeits-, Versorgungs- und Erholungsfunktionen) gewährleisten zu können. Dem folgen die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B - Text - Ziffer 1.3).

Gleichwohl darf die Versorgungsfunktion der Kernstadt nicht gefährdet werden.

So ist festzustellen, daß in den letzten Jahren verstärkt versucht wird, Vergnügungsstätten in historisch bedeutsamen und attraktiven Bereichen der Altstadt anzusiedeln.

Begünstigt durch soziale und technische Entwicklungen konnten insbesondere Spielhallenbetreiber (bisher) Renditen erwirtschaften, die in vergleichbar exponierten Lagen zu hoher Konkurrenzfähigkeit mit dem (ohnehin geschwächten) traditionellen Einzelhandel führte.

Angesichts der zum Teil auch von steigenden Mieten verursachten Leerstände im Geschäftsbereich der Fußgängerzone muß deshalb befürchtet werden, daß durch Verdrängung die gewachsene innerstädtische Nutzungsstruktur mit ihrem individuellen und zum Teil hochwertigen Waren- und Dienstleistungsangebot nachteilig verändert wird.

Bereits eine einzelne Spielhalle kann in einem bestimmten Bereich bei einem Teil der Bevölkerung ein solches Negativimage erzeugen, daß auch benachbarte sonstige Nutzungen beeinträchtigt werden, weil Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen nicht mehr angenommen werden.

Die Stadt Bad Oldesloe sieht durch eine derartige Entwicklung ihre langfristig angelegten und unter erheblichem finanziellen Aufwand betriebenen Bemühungen (Verbesserungen der Infrastruktur, Stadtteil- und Gebäudesanierungen, Erhaltung historischer Bausubstanz, Stadtbildpflege) gefährdet, das historische Altstadtquartier als Versorgungszentrum und Begegnungsstätte zu erhalten und zu fördern, so daß zumindest für das sensible Kerngebiet zwischen Trave und Beste restriktiv auf diese Art von Vergnügungsstätten eingewirkt werden soll.

In den Ausläufern des Kerngebietes, in denen genannte städtebauliche Spannungen nicht zu erwarten sind, soll dagegen die Spielhallennutzung nicht eingeschränkt werden. Der allgemeine Gebietscharakter eines Kerngebietes bleibt damit unberührt.

7. Überschreitungen der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Die bei zwei Vollgeschossen höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 und die bei drei Vollgeschossen höchstzulässige GFZ von 2,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden teilweise erheblich überschritten.

Die Wahrung des historisch geprägten Stadtbildes unter besonderer Berücksichtigung des erhaltenswerten Baubestandes, aber auch die Beseitigung städtebaulicher Mißstände (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung) sowie die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit vorhandener Nutzungen im Hinblick auf die Funktion des Gebietes als überörtliches Versorgungszentrum der landesplanerischen Zielsetzung entsprechend, rechtfertigen und erfordern eine derartige bauliche Verdichtung im Kerngebiet.

8. Denkmalpflegerische Zielplanung und Festsetzung von Erhaltungsgeboten gemäß § 39 h BBauG:

Als architektonisch herausragendes Gebäude wurde die "Löwenapotheke", Hindenburgstraße 9, teilweise, bereits in das Denkmalsbuch eingetragen.

Darüber hinaus liegt die Erhaltung der nachstehend aufgeführten und beschriebenen Gebäude und Gebäudeteile im öffentlichen Interesse.

Die hier nur zum Teil und mehr allgemein formulierte denkmalpflegerische Zielplanung erfordert deshalb die konkrete Festsetzung von Erhaltungsgeboten gemäß § 39 h BBauG.

Danach kann die Genehmigung zum Abbruch oder Umbau (genannter) baulicher Anlagen versagt werden, weil sie entweder allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt prägen und/oder von städtebaulicher bzw. geschichtlicher Bedeutung sind.

Zu den einzelnen Gebäuden:

Hindenburgstraße 1

Dieses Gebäude, das mit seinem Giebel zur Hindenburgstraße und mit seiner Traufe zur Mühlenstraße angeordnet ist, hat in der Nachkriegszeit den Ausbau eines Dachgeschosses und in den 50er Jahren den Umbau der Erdgeschoßzone als Laden erfahren. Trotz dieser, die historische Bausubstanz negativ beeinflussenden baulichen Veränderungen, läßt die giebelseitige Fassadengliederung oberhalb des Erdgeschosses den historischen Bautyp mit seinem dreieckförmigen Giebelabschluß, seinen symmetrisch angeordneten Fensterachsen und seiner Horizontalgliederung durch Gesimse noch erkennen.



Hindenburgstraße 2*

Dieses zweigeschossige, verputzte Bürgerhaus stellt mit seinem flachgeneigten Dreiecksgiebelabschluß und dem konkav geschweiften Schaugiebel für die nach 1798 entstandene Straßenrandbebauung der Hindenburgstraße einen charakteristischen, historischen Bautyp dar.

Darüber hinaus rechtfertigen der städtebauliche Wert des Gebäudes und sein wichtiger Beitrag zur Reihenhausbildung die Erhaltenswürdigkeit dieses Hauses. Ein besonders bemerkenswertes Detail stellt die reichverzierte, historische Haustüranlage im Zopfstil dar, die zu den wertvollsten historischen Türen der Altstadt zu zählen ist.

Hindenburgstraße 5

Obwohl dieses traufständige, zweigeschossige Haus durch Laden- einbauten der 50er Jahre Schaden genommen hat, ist das gesamte, durch drei Fensterachsen gegliederte Obergeschoß einschl. des Traufgesimses in spätklassizistischen Formen der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhalten geblieben. Neben diesem architektonischen Wert, ist diesem Gebäude ein städtebaulicher Wert beizumessen, und sein Beitrag zur Reihenbildung innerhalb der Straßenrandbebauung ist als bedeutend anzusehen. Hierdurch begründet sich seine Erhaltenswürdigkeit.



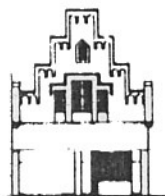
HINDENBURGSTRASSE

No. 5

No. 8

Hindenburgstraße 8*

Dieses zweigeschossige, verputzte Bürgerhaus ist dem gleichen Ortstyp zuzurechnen, wie das Objekt Hindenburgstraße 2, hat im Obergeschoß jedoch vier Fensterachsen, und die Erdgeschoßzone ist durch eine große Tordurchfahrt, die die rückwärtigen Grundstücksteile für Fuhrwerke erschließt, geprägt. Im Bauwerk drückt sich äußerlich bereits die historische Lebensgrundlage des städtischen (Acker-)Bürgertums, die durch die Einheit von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet war, aus. Da dem Gebäude ein architektonischer, städtebaulicher und ortstypischer Wert zukommt, ist seine Erhaltenswürdigkeit begründet.



No. 11

Hindenburgstraße 11*

Innerhalb der südlichen Straßenrandbebauung der Hindenburgstraße ist auch dieses eingeschossige Bürgerhaus von reihenbildender Bedeutung für die Gesamtwirkung des den historischen Straßenraum begrenzenden Baubestandes. Der straßenseitige Giebel stellt einen gestaffelten Schaugiebel mit einem Randornament in neugotischen Formen dar. Neben dem Giebel ist auch der Hauptbaukörper bedeutsam, da es sich um einen historischen Fachwerkbau mit erhaltenen originalen Fenstern handelt, der zur seitlich anschließenden Twiete von prägendem Einfluß auf den öffentlichen Raum ist. Die neue rückwärtige öffentliche Erschließung durch die 1984 fertiggestellte Stadtarmstraße hat der schmalen, historischen Twiete mehr Bedeutung zuteil werden lassen, als dies bisher der Fall war.

Hindenburgstraße 13

Bei diesem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich nicht um ein bauhistorisch bedeutsames Gebäude. Beachtenswert ist die bau-gestalterische Einfügung des Gebäudes in die Randbebauung, die durch den gestaffelten, straßenseitigen Schaugiebel, die symmetrische Fassadengliederung und die Größe des Baukörpers gewährleistet ist. Hierin liegt das Bemühen um Sicherung der Erhaltung begründet.



HINDENBURGSTRASSE
No. 13

Hindenburgstraße 26

Der westliche Teil der Hindenburgstraße ist durch maßstabs-sprengende Fremdbauten nicht gestört. Mit zu dem einheitlichen, kleinteiligen Erscheinungsbild dieses Straßenabschnitts trägt auch dieses zweigeschossige Objekt bei. Der Frontgiebel aus Fachwerk, die Solbänke aus glasierten Ziegeln und die Verarbeitung von Formziegeln sprechen neben dem städtebaulichen Wert für die Erhaltung des Gebäudes aus architektonischer Sicht.



HINDENBURGSTRASSE No. 26

Hindenburgstraße 28

Von der östlich am Gebäude vorbeiführenden, öffentlichen Twiete stellt sich der zweigeschossige Bau als Fachwerkkonstruktion dar. Dieser Gebäudekern wird bereits nach dem Brand von 1798 errichtet worden sein. Die zur Straße gewandte, massive Traufwand ist später, um die Jahrhundertwende, erneuert worden. Diese Fassade wird geprägt durch einen symmetrischen, aus fünf Fensterachsen bestehenden Aufbau. Bei der Modernisierung des Objektes 1982 konnte der Gesamteindruck bewahrt werden, so daß eine Erhaltung des Hauptgebäudes gerechtfertigt erscheint.



Hindenburgstraße 29*

Bei diesem zweigeschossigen Gebäude handelt es sich um ein zu erhaltendes, aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts stammendes Fachwerkhaus mit vorgesetztem, massiven, konkav geschwungenen Schaugiebel. Vergleichbare ortstypische Objekte dieser Art besitzen einen dreieckförmigen Giebelaufsatz, der hier fehlt. Der Erhaltungszustand des Hauses ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten als gut zu bezeichnen. Der architektonische, städtebauliche, ortstypische Wert des Gebäudes lassen die Sicherung seiner Erhaltung als begründet und im öffentlichen Interesse liegend erscheinen.

Hagenstraße 35

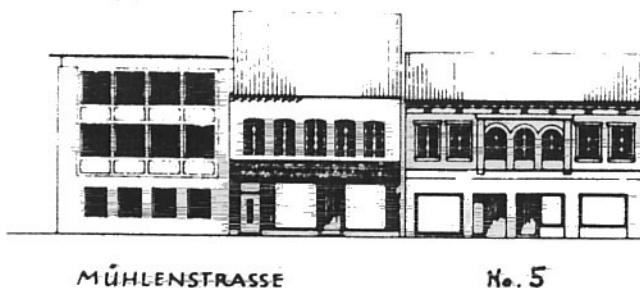
Das im sich platzartig ausweitenden Einmündungsbereich der Hindenburgstraße in die Hagenstraße gelegene Objekt hat einen raumbildenden Wert für diese stadträumliche Situation. Mit Ausnahme des linken Schaufensters im Erdgeschoß ist auch die architektonisch reichgegliederte Giebelfassade aus der Zeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts im wesentlichen unverändert überliefert, so daß eine Erhaltung sicherzustellen ist.



No. 35

Mühlenstraße 5

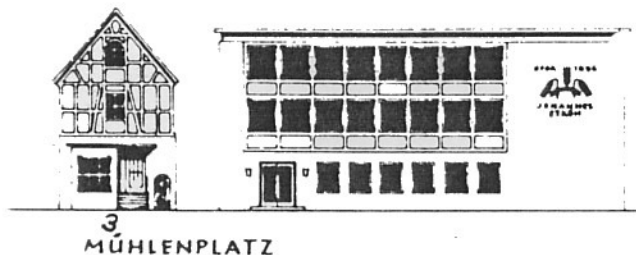
Das Obergeschoß dieses zweigeschossigen Traufenhauses ist als reich verzierte Stuckfassade des ausgehenden 19. Jahrhunderts erhalten. Von den sieben Fensterachsen sind die mittleren drei als Rundbogenfenster zu einer Gruppe zusammengefaßt und verleihen zusammen mit der durch starken plastischen Schmuck als Attika ausgebildeten Traufe dem Gebäude einen herrschaftlichen Ausdruck. Die Ladenzone des Erdgeschosses ist aufgrund der angewandten Materialien nicht stilgerecht umgebaut worden, hat aber durch den großen Anteil massiver Bauteile einen relativ geschlossenen, flächigen Charakter bewahrt. Der architektonische Wert und die Maßstäblichkeit durch die stringente Zweigeschossigkeit prägen das Straßenbild wesentlich.



Mühlenplatz 1, 2*, 3*

Die Gebäude Mühlenplatz 1, 2 und 3, das Mühlengebäude und die zur Mühle gehörenden Nebengebäude sind für die Entwicklung der Stadt von geschichtlicher Bedeutung gewesen. In dieser Gebäudegruppe ist besonders das Mühlengebäude selbst, Mühlenplatz 2, hervorzuheben. Seit dem Mittelalter stand hier am Fuße des Kirchbergs eine die Wasserkraft der Trave nutzende Mühle. Das heutige Gebäude ist größtenteils noch der gleich nach dem Stadtbrand von 1898 errichtete Fachwerkbau. 1863 wurden die Wasserräder durch die neue Technik der Turbinenanlage ersetzt und der flußläufige Gebäudeteil in Massivbauweise errichtet. Die Mühlenanlage ist mit allen technischen Einzelheiten insgesamt überliefert und steht ungenutzt, die mühlentechnische Entwicklung dokumentierend, inmitten der Altstadt.

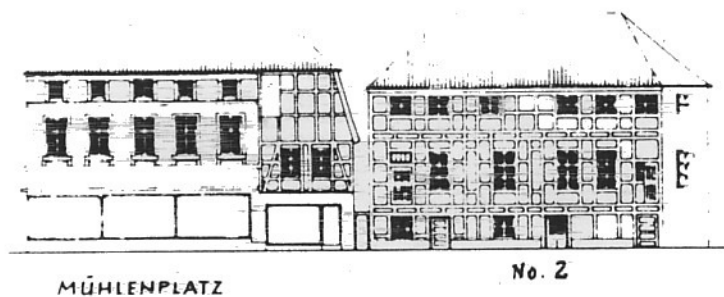
Aufgrund ihrer geschichtlichen, wirtschaftlichen und technischen Bedeutung sollte die Erhaltung des Mühlengebäudes gesichert werden.



Mühlenplatz 3*

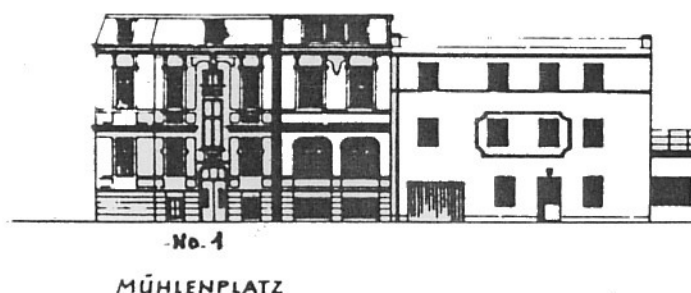
Das langgestreckte Gebäude Mühlenplatz 3 steht mit seinem Südgiebel zum Platz und ist damit ein raumbildender Teil in der Platzwand. In seiner westlichen, zum Mühlengang gelegenen Trauflängswand befindet sich noch eine Laderampe, die auf die ursprüngliche Funktion dieses Gebäudes hinweist: es diente seit seiner Erstellung gegen Ende des vorigen Jahrhunderts als Futtermittelspeicher und stand so in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsabläufen der Mühle.

Neben dieser wirtschaftlichen Bedeutung des Gebäudes ist auch die Bausubstanz bemerkenswert: auf einem umlaufenden Sockel aus behauenen Granitquadern ist das Erdgeschoß in Massivmauerwerk errichtet. Das hierauf aufbauende 1. Obergeschoß und Dachgeschoß stellt eine mit Ziegelsteinen ausgefachte, gut erhaltene Fachwerkkonstruktion dar. Diese Bauweise des Gebäudes paßt sehr gut zu der ebenfalls aus Fachwerk bestehenden, gegenüberliegenden, platzseitigen Fassade der Mühle selbst, so daß der ehemalige Speicher einen wichtigen, baulichen Bestandteil der ensembleartigen Häusergruppen des Mühlenviertels darstellt.



Mühlenplatz 1

Waren bis 1900 innerhalb des Mühlengebäudes auch noch die Wohnräume des Müllers untergebracht, so haben Produktionserweiterungen zur Auslagerung dieser Wohn- und Büroräume geführt. Zu diesem Zweck ließen die Mühlenbesitzer 1901 das repräsentativ gestaltete Wohnhaus erbauen. Es steht somit in einem funktionalen und geschichtlichen Zusammenhang zu der historischen Produktionsstätte Mühle. Als westlicher Raumabschluß des Mühlenplatzes ist das Gebäude von prägender, raumbildender Wirkung. Der erhaltene, kleine, von einem Staketenzaun eingefriedigte Vorgarten zum Platz hin sollte wieder angelegt werden. Die Sicherung der Erhaltung dieses Hauses ist für das Mühlenviertel von Bedeutung.



Mühlenplatz 4,
rückwärtiges Gebäude Hindenburgstraße 8

Dicht neben der geschlossenen Westwand des Gebäudes Mühlenplatz 1 reihen sich unmittelbar am nördlichen Ufer des Travestadtarms gelegen zwei Gebäude an: das kleine, eingeschossige, mit seinem Giebel zur Trave stehende Wohnhaus Mühlenplatz 4 und das mit seiner Traufe zur Trave stehende zweigeschossige Werkstattgebäude, das die rückwärtige Bebauung des Grundstücks, Hindenburgstraße 8, bildet. Die Südansicht dieser aus drei Häusern bestehenden Häusergruppe vermittelt vom Kirchberg aus gesehen einen malerischen Gesamteindruck. Die um 1900 entstandenen Gebäude sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsart auch äußerlich sehr gegensätzlich. Sie drücken jedoch damit die historische Mischung von Wohnen und Arbeiten aus, wodurch ein lebendiges städtebauliches Bild entsteht. Im Zusammenhang mit dem diese Gebäudegruppe umgebenden Naturraum des Flußlaufes erweckt die baulich-räumliche Gesamtsituation einen idyllischen Eindruck, den es unter dem Gesichtspunkt des Bewahrens von Ortsspezifika zu erhalten und unter Ensembleschutz zu stellen gilt.

* Nach denkmalpflegerischer Zielplanung: "erhaltenswertes Kulturdenkmal" (K)

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird aus dem am 25.12.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan und der am 15.5.1985 in Kraft getretenen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe entwickelt.

Gleichzeitig sind die Ergebnisse des am 24.9.1984 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Bad Oldesloe mit berücksichtigt worden.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 gemischte Bauflächen und eine Wohnbaufläche südlich der Trave vor. In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird u. a. diese Wohnbaufläche in eine das Parkhaus an der Königstraße abschirmende Grünfläche umgewandelt.

Weitere nicht gesetzliche Grundlagen sind der Generalverkehrsplan und das Sanierungskonzept der Schleswig-Holsteinischen Entwicklungsgesellschaft (SEG).

10. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke einschließlich der Geländehöhen ü.NN. dienen die vervollständigten Planunterlagen des Katasteramtes.

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. 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 wegefreier 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.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 1987



Wielaf
(Gudat)
Bürgermeister