

BEGRÜNDUNG DER STADT BAD OLDESLOE ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 52

GEBIET: Berliner Ring, Lübecker Straße, westliche
Grenze des Grundstückes Lübecker Straße 13
und der westlichen Grenzen der Flurstücke
117/62, 41/7 sowie teilweise 58/1.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 52 grenzt an das Zentrum der Stadt Bad Oldesloe
und wird begrenzt im Nordosten durch den Berliner Ring, im
Südosten durch die Lübecker Straße, im Westen durch die west-
liche Grenze des Grundstückes Lübecker Straße 13 und der
westlichen Grenzen der Flurstücke 117/62, 41/7 sowie teilweise
58/1.

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

Um einer Planung Rechnung zu tragen, die den jetzigen Größen-
bedarf der Post berücksichtigt, wurde die Fläche für den
Gemeinbedarf neu überplant. Eine weitere Zielsetzung der
1. Änderung des Bebauungsplanes war eine Minimierung des
Eingriffs in betroffenes Privateigentum, verbunden mit der
Erhaltung des Gebäudes Lübecker Straße 21 durch Verlegung der
Straße A.

3. BISHERIGE STÄDTEBAULICHE UNTERLAGEN:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde entwickelt aus dem
teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt
Bad Oldesloe vom 25.12.1975 sowie aus der am 22.05.1980 in
Kraft getretenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung werden Teile des am
13.08.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 52 der
Stadt Bad Oldesloe neu überplant.

4. TECHNISCHE GRUNDLAGE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

Als Grundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der
Grundstücke dient die Planunterlage des Katasteramtes von
1981.

5. BETEILIGTE EIGENTÜMER:

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung 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 sowie Flächengrößen enthält.

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS:

Die 1. Änderung des Bebauungsgebietes befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 01.05.1975 in Kraft getreten. Die Ordnung der Grundstücksverhältnisse und der baulichen Maßnahmen erfolgt gemäß §§ 16, 17, 22 und 25 StBauFG; bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

7. GEPLANTE BEBAUUNG:

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" südlich des Berliner Ringes ist eine Wohnbebauung von rd. 56 Wohnungen, die einen Altenwohnanteil beinhaltet, eingeplant. Die Straßenrandbebauung im Bereich Lübecker Straße kann bis zu drei Geschossen ausgeführt werden, wodurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Planung gewährleistet ein gesundes Miteinander von Wohnen und Arbeiten und damit ein intaktes Leben im Bereich der Innenstadt.

Die Modernisierung wird durchgeführt mit Hilfe der jeweiligen Sonderprogramme und aus Städtebauförderungsmitteln, nachdem Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern erzielt ist.

Für die Bebauung ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage in Form einer zweigeschossigen Parkpalette vorgesehen, um eine gesunde Verdichtung der Bebauung zu erhalten sowie den Verkehrsbereich auf wenige Stellen zu beschränken. Der Baukörper der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite baulich geschlossen, um die Gefahr von Abgasimmissionen auszuschließen.

Im Kreuzungsbereich des Berliner Ringes und der Lübecker Straße ist ein Postneubau eingeplant mit den zugehörigen Stellplätzen. Die Lücke im Bereich der Infrastruktur wird durch diesen Postneubau geschlossen.

Die Planung des Baukörpers mit seiner konvexen Form bildet den Gegenpol zu der Spitze des Kreuzungsbereiches Lübecker Straße - Berliner Ring. Der Hauptbaukörper ist dreigeschossig mit einem eingeschossigen Vorbaubereich zur Straße A sowie der Lübecker Straße und dem Berliner Ring.

Die Gestaltung ist der Bebauung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 angeglichen. Die privaten Stellplätze für die Postkunden liegen im unmittelbaren Bereich des Besucherverkehrs, da eine durchgehende Schaltherhalle angeordnet wird.

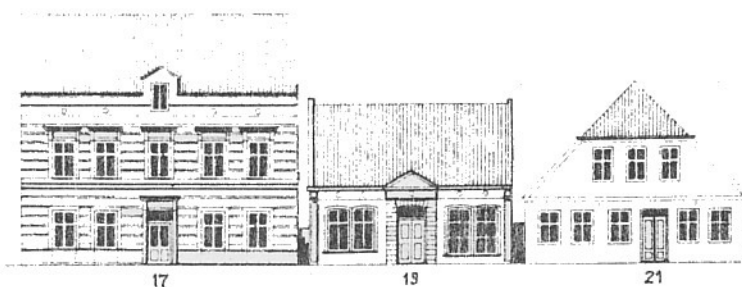
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im direkten Kreuzungsbereich zwischen dem Berliner Ring, der Lübecker Straße bis zum geplanten Baukörper wird gärtnerisch gestaltet, wobei mindestens 50 % mit Büschen und Bäumen, unter Berücksichtigung des Sichtdreiecks, bepflanzt werden.

Die Stellplatzanlage des Betriebshofes wird mit einer 2,00 m hohen architektonisch gegliederten Wand abgeschlossen, auch im Hinblick auf ihre Sicht- und Blendschutzwirkung zum Berliner Ring. Zur Parkpalette und zur Straße A erfolgt die Abschirmung aus Gründen der optisch durchlässigen und besseren Belichtung und Belüftung der Gemeinschaftsanlage durch einen 2,00 m hohen Eisengitterzaun.

8. DENKMALPFLEGERISCHE ZIELPLANUNG UND FESTSETZUNG VON ERHALTUNGSGEBOTEN GEM. § 39 h BBauG

Die Gebäude Lübecker Straße 17, 19 und 21 (nach denkmalpflegerischer Zielplanung "erhaltenswerte Kulturdenkmale") bilden in ihrer Straßenansicht eine Gruppe, bei der die einzelnen Gebäude aufgrund verwandter architektonischer Stilelemente in historisierender Bauart der Mitte des 19. Jahrhunderts sich positiv zueinanderfügen.

Die 1 - 2 Geschossigkeit sowie der Wechsel von Trauf- zu Giebelständigkeit innerhalb der Gruppe sind charakteristische gestalterische Grundprinzipien der Oldesloer Straßenrandbebauung, so daß von einem ortsbildprägenden Ensemble gesprochen werden kann. Das Gebäude Lübecker Straße 17 ist darüber hinaus von stadtgeschichtlicher Bedeutung, da seit dem Jahr 1865 hier das Oldesloer Postamt untergebracht war, bis es im Jahre 1889 in sein derzeitiges Gebäude am Markt verlegt worden ist.



Lübecker Straße

Die Erhaltung dieser 3 Gebäude liegt im öffentlichen Interesse.

Die mehr allgemein formulierte denkmalpflegerische Zielplanung erfordert deshalb die konkrete Festsetzung von Erhaltungsgeboten gem. § 39 h BBauG, wonach die Genehmigung zum Abbruch oder Umbau (genannter) baulicher Anlagen versagt werden k a n n, weil sie allein bzw. im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.

9. BESONDERE SCHALLVORKEHRUNGEN:

Für den gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 52 ist ein Schallgutachten erstellt worden, gemäß Erlaß des MdI vom 29.04.1980 zum B-Plan Nr. 52 (Auflagen).

10. VERKEHRSFLÄCHEN:

Die Erschließung der Randbebauung Lübecker Straße erfolgt über die vorhandene Straße. Die rückwärtige Anlieferung und Begehung der Grundstücke der Randbebauung Lübecker Straße erfolgt über eine Fläche mit festgesetztem Geh- und Fahrrecht zugunsten der entsprechenden Anlieger, um den Verkehrsfluß im Bereich der Lübecker Straße nicht zu beeinträchtigen.

Auf den Grundstücken des Kerngebietes können im Einzelfall Stellplätze befristet zugelassen werden, damit zeitliche Interessenunterschiede überbrückt werden können.

Die Verbindung mit festgesetztem Gehrecht zum Berliner Ring ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

NACHWEIS DER STELLPLÄTZE FÜR DEM GESAMTEN BEREICH DES
B-PLANES NR. 52:

Randbebauung	erforderl. max.	85 St
Neubebauung (mit Altenwohnanteil)	erforderl. max.	77 St
Post (incl. 10 St für Besucher)		<u>51 St</u>
		<u><u>213 St</u></u>

Erforderliche öffentliche Parkfläche: $\frac{213}{3} = \underline{\underline{71 P}}$

NACHWEIS:

Festgesetzte Stellplätze (privat)

Grundstück Pferdemarkt 20	=	3 Ga
Grundstück Pferdemarkt 23, 22, 21	=	12 Ga
Grundstück Pferdemarkt 25, Lübecker Str. 1	=	7 Ga
Post (incl. 10 St für Besucher)	=	51 St
Parkpalette	=	<u>140 GSt</u>
		<u><u>213 Ga/St/GSt</u></u>

Bereich Lübecker Str. (nur für Schwerbehinderte)	=	3 P
Bereich Berliner Ring	=	12 P
Parkpalette	=	<u>56 P</u>
		<u><u>71 P</u></u>

11. KINDERSPIELPLATZ:

Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgt im B-Plan-Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 725,00 qm für den gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 52. Der öffentliche Kinderspielplatz liegt im zentralen Innenbereich und somit in Beobachtungsnähe der Wohnungen.

Aus Gründen der Immissionsabschirmung ist im Bereich der Verkehrsfläche und der Gemeinschaftsanlage eine Erdwallaufschüttung von 1,50 m Höhe festgesetzt.

12. VERSORGUNGS- UND ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei der Planung der öffentlichen ausbaufähigen Straße sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend. Die Abwässer werden dem Klärwerk zugeführt. Das Regenwasser wird über das vorhandene und neu zu verlegende Leitungssystem der Trave zugeführt.

13. AUFSTELLUNG DER ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTEN KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG:

I.	Straßenbau (Straße A)	
	a) Grunderwerb	110.000,-- DM
	b) Straßenbauarbeiten/ einschl. Spurerweiterung am Berliner Ring, Behinderten- parkplätze und Parkpalette anteilig, öffentliche Parkplätze	607.000,-- DM
		<u>717.000,-- DM</u>
II.	Regenwasser (Straße A)	
	Ausbaukosten	14.000,-- DM
III.	Schmutzwasser (Straße A)	17.000,-- DM
IV.	Wegebau	
	Geh- und Fahrrecht (anteilig)	15.000,-- DM
V.	Straßenbeleuchtung	5.000,-- DM
VI.	Kinderspielplatz	38.000,-- DM
VII.	Ingenieurleistungen	<u>61.000,-- DM</u>
	Die Gesamtkosten betragen:	<u>867.000,-- DM</u>

Die Kosten der Erschließung, soweit förderungswürdig, sind durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gesichert; im übrigen werden Gebühren und Beiträge aufgrund entsprechender Ortssatzungen erhoben.



14. AUSSAGEN ÜBER DEN SOZIALPLAN:

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes hat die Bearbeitung des B-Planes Nr. 52 sowie deren 1. Änderung ständig begleitet. Das Hauptergebnis ist in dem Bericht zum Sozialplan vom November 1979 niedergelegt und wurde zugleich mit dem B-Plan Nr. 52 und weiteren Anlagen zur Genehmigung des B-Planes vorgelegt.

Die politischen Gremien der Stadt sind in der Vergangenheit bereits mehrfach mit dem Sozialplan befaßt gewesen, da seit Genehmigung der Sanierungssatzung (1975) schon der größte Teil der erforderlichen Grunderwerbe getätigt werden konnte.

Im übrigen kann für einen großen Teil der Sanierungsbetroffenen der Sozialplan bereits als abgeschlossen gelten. Im Zuge der Sanierungsdurchführung werden die noch bestehenden Probleme von Sanierungsbetroffenen, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen, gelöst werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.83.
und 26.03.84



.....
Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
(B a e t h g e)