

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 52

Baugebiet: Lübecker Straße, Pferdemarkt, Berliner Ring (S I)

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 grenzt an das Zentrum der Stadt Bad Oldesloe und wird begrenzt im Nordosten vom Berliner Ring, im Südosten und Südwesten von der Lübecker Straße, sowie im Westen vom Pferdemarkt.

## 2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten Sanierungsgebiet soll eine geordnete Sanierung für das Plangebiet gewährleistet werden.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Die vorhandene Bebauung weist zum Teil erhebliche Mängel auf, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachteilig beeinträchtigen.

Die Grundstücksausnutzung ist jetzt zum Teil so gering, daß Verdichtungsmaßnahmen wegen der vorzüglichen Lage des Sanierungsgebietes zur Innenstadt dringend durchgeführt werden müssen.

Eine wesentliche Zielsetzung ist es, das Wohnen und Leben im Innenstadtbereich durch Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wieder attraktiv zu machen.

## 3. BISHERIGE STÄDTEBAULICHE UNTERLAGEN:

Grundlage für die Planung waren die vorbereiteten Untersuchungen, die in dem Zeitraum von 1971 - 1974 durchgeführt wurden sowie die denkmalpflegerische Zielplanung.

Der Bebauungsplan wurde entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe, der am 25. Dezember 1975 in Kraft trat sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Bericht vom 14. 1. 1980 dem Herrn Innenminister zur Genehmigung vorgelegt wurde.

## 4. TECHNISCHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte vom Oktober 1976 im Maßstab 1 : 500. Für den topographischen Nachweis dient die auf den M. 1 : 500 vergrößerte Deutsche Grundkarte.

## 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 und Flächengrößen enthält.

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Pferdemarkt ist am 1.5.1975 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: (GEÄNDERTE BESCHREIBUNG) SEITE 6

<sup>e</sup> Im Bereich südlich des Berliner Ringes ist eine Neubebauung (56 WE) mit 2 - 4-geschossigen Häusern eingeplant, die ganz oder teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues entsprechend den Zielvorgaben aus dem mehrjährigen Programm für Zukunftsinvestitionen (ZIP) errichtet werden sollen. Die Anmeldung für das nächste Förderungsprogramm ist erfolgt. Die Straßenrandbebauung im Bereich Pferdemarkt und Lübecker Straße kann bis zu 3 Geschossen ausgeführt werden. Die Modernisierung wird durchgeführt mit Hilfe der jeweiligen Sonderprogramme und aus Städtebauförderungsmitteln, nachdem Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer erzielt ist.

Für die Bebauung ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage in Form einer 2-geschossigen Parkpalette vorgesehen. Der Baukörper der Parkpalette wird auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite baulich geschlossen, um die Gefahr von Abgasimmissionen auszuschließen. Die Finanzierung soll durch ein Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) erfolgen.

Die Parkpalette kann demnach sofort im endgültigen Zustand hergestellt werden.

Auf den entsprechenden Hausgrundstücken der Rand- und Neubebauung sind Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig, außer auf den Grundstücken Pferdemarkt 23, 22, 21 sowie Pferdemarkt 25 und Lübecker Straße 1.

Im Kreuzungsbereich des Berliner Ringes und der Lübecker Straße ist ein Postneubau eingeplant mit zugehörigen Stellplätzen.

<sup>a</sup> 7A SIEHE SEITE 7

8. VERKEHRSFLÄCHEN:

Die Erschließung der Randbebauung Pferdemarkt und Lübecker Straße erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine rückwärtige Anlieferung und Begehung der Grundstücke der Randbebauung Lübecker Straße erfolgt über eine Fläche mit festgesetztem Geh- und Fahrrecht zugunsten der entsprechenden Anlieger. Es ist eine 2-geschossige Verbindung mit festgesetztem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Lübecker Straße und Berliner Ring festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche, ausgehend vom Pferdemarkt, dient den entsprechenden Anliegern sowie als Zufahrt der Rettungs- und Müllfahrzeuge für die Neubauplanung.

Die privaten Stellflächen der Grundstücke Pferdemarkt 23, 22, 21 sowie Pferdemarkt 25 und Lübecker Straße 1 werden über ausgewiesene Durchfahrten erschlossen.

Die Erschließung der Parkpalette und der Stellplatzanlage der Post erfolgt über eine Stichstraße A mit einem Wendehammer von 18 m Durchmesser.

Für die Randbebauung und Neubauplanung (WA-Gebiet Post) ergibt sich folgender Stellplatznachweis:

Randbebauung erforderlich max.	111 St
Neubebauung erforderlich max.	
56 Wohnungen	56 St
Post	<u>39 St</u>
	206 St

erforderliche öffentliche Parkflächen:

$$\frac{206}{3} = \sim 69 \text{ P}$$

Festgesetzte Stellplätze (privat)

Grundstück Pferdemarkt 20	3 Ga
Grundstück Pferdemarkt 23, 22, 21	12 Ga
Grundstück Pferdemarkt 25, Lübecker Straße 1	7 Ga
Post	39 St
Parkpalette	<u>149 GSt</u>
	210 GSt / St / Ga

Festgesetzte Stellplätze (öffentlich)  $\frac{1}{3}$  von 210 GSt/St/Ga

Bereich Berliner Ring	12 P
Bereich Lübecker Straße	8 P
Parkpalette	<u>50 P</u>
	70 P

9. KINDERSPIELPLATZ:

Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für die Neubebauung des WA-Gebietes erfolgt im B-Plan-Geltungsbereich.

Aus Gründen der Lärmabschirmung ist im Bereich des Wendehammers und der Parkpalette eine Erdwallaufschüttung von 1,50 m Höhe festgesetzt.

Der Kinderspielplatz ist mit einer festgesetzten Eingrünung abgepflanzt.

10. 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.

Die der Versorgung dienende Transformatorenstation ist neben dem Straßewendehammer im Bereich der Poststellplatzanlage zu errichten.

11. AUFSTELLUNG DER ÜBERSCHLÄGLICHEN ERMITTELTEN KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG:

I. Straßenbau (A Straße)

a) Grunderwerb	110.000,00 DM
b) Straßenbauarbeiten einschl. Radwegausbau Berliner Ring und Parkpalette anteilig öffentliche Parkplätze	440.000,00 DM
c) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	33.000,00 DM
	<u>583.000,00 DM</u> =====

II. Regenwasser (Straße A)

a) Ausbaukosten	21.000,00 DM
b) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	2.000,00 DM
	<u>23.000,00 DM</u> =====

III. Schmutzwasser (Straße A)

a) Ausbaukosten	16.000,00 DM
b) anteilige Planungs- und Bauleitungskosten	2.000,00 DM
	<u>18.000,00 DM</u> =====

IV. Wegebau

Geh- und Fahrrecht (anteilig)	60.000,00 DM
-------------------------------	--------------

V. Straßenbeleuchtung	5.000,00 DM
-----------------------	-------------

VI. Kinderspielplatz	40.000,00 DM
----------------------	--------------

---

Die Gesamtkosten betragen:	<u>729.000,00 DM</u> =====
----------------------------	-------------------------------

Die Kosten der Erschließung, soweit förderungsfähig, sind durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gesichert, im übrigen werden

Gebühren und Beiträge aufgrund entsprechender Orts-  
satzungen erhoben.

## 12. Aussagen über den Sozialplan

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes hat die Bearbeitung des B-Planes Nr. 52 ständig begleitet. Das Hauptergebnis ist in dem Bericht zum Sozialplan vom November 1979 niedergelegt und wird 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 jetzt als abgeschlossen gelten (vergl. auch den o.g. Bericht zum Sozialplan). 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 1.10.1979.



Stadt Bad Oldesloe

Der Bürgermeister  
( Baethge )

e = ZIFFER 7 GEÄNDERT AUFGRUND HINWEIS 2  
a = ZIFFER 7A EINGEFÜGT AUFGRUND AUFLAGE 1  
GEMÄSS GENEHMIGUNG VOM 29.4.1980

e = Hinweis Nr. 2

7. GEPLANTE BEBAUUNG:

Im Bereich südlich des Berliner Ringes ist eine Neubebauung (56 WE) mit 2- bis 4-geschossigen Häusern eingeplant.

Die Straßenrandbebauung im Bereich Pferdemarkt und Lübecker Straße kann bis zu 3 Geschossen ausgeführt werden.

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

Für die Bebauung ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage in Form einer 2-geschossigen Parkpalette vorgesehen. Der Baukörper der Parkpalette wird auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite baulich geschlossen, um die Gefahr von Abgasimmissionen auszuschließen.

Die Finanzierung soll teilweise mit Städtebauförderungsmitteln und im Rahmen der Neubebauung erfolgen.

Auf den entsprechenden Hausgrundstücken der Rand- und Neubebauung sind Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig, außer auf den Grundstücken Pferdemarkt 23, 22, 21 sowie Pferdemarkt 25 und Lübecker Straße 1. Im Kreuzungsbereich des Berliner Ringes und der Lübecker Straße ist ein Postneubau eingeplant mit zugehörigen Stellplätzen.

a = Auflage 1

7 A BESONDERE SCHALLTECHNISCHE BAULICHE VORKEHRUNGEN:

Für den gesamten B-Planbereich ist ein Schallgutachten erstellt worden, was folgende bauliche Vorkehrungen erfordert:

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind zur lärmbelasteten Seite zum Berliner Ring und zur Parkpalette hin Fenster und Fensterelemente mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 35$  dB (A) mit einer Isolierverglasung von  $R_w \approx 37$  dB (A) und Außenwände mit  $R_w = 40$  dB (A) einzubauen.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten MK-Gebiet sind an den lärmbelasteten Seiten auf dem Grundstück Pferdemarkt 18 zum Pferdemarkt und Berliner Ring hin Fenster und Fensterelemente mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w 40$  dB (A) und Außenwände von  $R_w = 45$  dB (A) einzubauen.

Bei den Grundstücken Pferdemarkt 20, 21 (22 + 23), (25 + Lübecker Straße 1), Lübecker Straße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19 sind Fenster und Fensterelemente zur lärmbelasteten Seite Pferdemarkt bzw. Lübecker Straße in den Wohnräumen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 35$  dB (A) und einer Verglasung von  $R_w \approx 37$  dB (A) einzubauen. In Büroräumen von  $R_w = 30$  dB (A) für Fenster und Fensterelemente. Außenwände = 40 dB.

AUFLAGENERLÄUTERUNG

gemäß Genehmigung vom 29.04.1980

- a Auflage 1
- b Auflage 2
- c Auflage 3

HINWEISERLÄUTERUNG

gemäß Genehmigung vom 29.04.1980

- d Hinweis 1
- e Hinweis 2