

## B e g r ü n d u n g

zur 1. (vereinfachten) Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 53 der  
Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Heiligengeiststraße Nr. 17

---

### 1. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 1.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 liegt im Zentrum der Stadt Bad Oldesloe und umfaßt das Grundstück Heiligengeiststraße Nr. 17 mit den Flurstücken 154/41, 40/2, 41/5 und 41/7 aus Flur 11 sowie teilweise die angrenzende Verkehrsfläche der Heiligengeiststraße.

### 2. Gründe zur Aufstellung und zum Inhalt der Bebauungsplan- änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 53 wurde am 23.09.1982 rechtsverbindlich.

Nach Abschluß des Hauptteils der Sanierungsmaßnahmen in dem festgesetzten Sanierungsgebiet (I) kann die Zielsetzung des Planes - Wiederherstellung und Aufwertung eines bedeutenden Altstadtquartiers - nahezu als erfüllt angesehen werden.

Allein die Wiederherstellung des historischen Straßenrandes durch Neubauten im Teilbereich des o. g. Grundstückes (ehemals rückwärtiger Teil des Grundstückes Mühlenstraße 13) - nach wie vor ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielplanung - konnte noch nicht realisiert werden.

Unter Wahrung der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll deshalb mit folgenden Detailänderungen hinsichtlich des Verlaufs der festgesetzten Baulinie lediglich die Anpassung an die vorgegebene Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebung weiter verbessert, darüber hinaus die innere Funktionalität der überbaubaren Fläche des Grundstückes ohne sonstige Änderung der bisherigen Festsetzungen (z. B. des Nutzungsmaßes) sichergestellt werden:

- a) Die teilweise Zurücknahme der festgesetzten Baulinie nördlich und insbesondere südlich der in den Straßenraum hineinragenden Baufläche um je ca. 12 m<sup>2</sup> sichert eine deutlichere Gliederung der Baumasse im Maßstab der überlieferten Gebäudebreiten der Umgebung (vgl. auch Satzungs-  
text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53, Abschnitt VII -Gestaltung- Teilgebiet II Nr. 1.1).

Die erweiterte keilförmige Öffnung der südlichen Twiete entspricht auch eher der historischen Gebäudeflucht und begünstigt die gegenüberliegende Häuserzeile Heiligengeiststraße Nr. 2 - 4.

- b) Die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in vorwiegend östliche Richtung um 0,5 - 1,5 m resultiert einerseits aus der o. g. Zielsetzung das bisher festgesetzte Nutzungsmaß (GFZ 2,25) nicht zu erhöhen, erfolgt andererseits aber um sich der hier bis 1968 durch Altbauten nachweislich gegebenen Situation weiter anzunähern.

Ein völliges Abstellen auf eine Rekonstruktion der historischen Bebauung, die gegenüber der festgesetzten Baulinie noch um ca. 4 - 5 m weiter östlich lag, wird nicht verfolgt, da diese Enge des Straßenraumes für die Belichtung und Belüftung unangemessen und für die verkehrlichen Belange, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, disfunktional wäre.

Die leichte Asymmetrie der Verschiebung folgt aus stadtgestalterischen Gründen tendentiell dem historisch vorgegebenen, leicht bogenförmigen Verlauf der gegenüberliegenden Häuserzeile Nr. 10 - 16.

### 3. Wohnungen im Kerngebiet:

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 übergelieferten Stadtstruktur (Mischung der Arbeits-, Versorgungs- und Erholungsfunktionen) gewährleisten zu können. Dem folgen die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B - Text - Ziffer 1.3).

### 4. Zulässigkeit von Spielhallen:

Mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung wird auch der seit dem 08.10.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 53 - 1. Ergänzung - für den o.g. Geltungsbereich aufgehoben. Da die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen im Kerngebiet erfordern, auch für den Änderungsbereich weitergelten, werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 53 - 1. Ergänzung - vollinhaltlich übernommen.

Nach wie vor muß befürchtet werden, daß der hohe Ansiedlungsdruck der Spielhallenbetreiber gerade auf historisch bedeutsame und attraktive Bereiche der Kernstadt durch Verdrängungseffekte die gewachsene Nutzungsstruktur nachteilig beeinträchtigt und damit nicht nur die langfristig angelegten und unter erheblichem finanziellen Aufwand betriebenen Bemühungen der Stadt zur Wiederherstellung und Aufwertung dieses Bereiches zunichte macht, sondern die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe insgesamt gefährdet.

Gleichwohl sind Spielhallen im Kerngebiet nicht generell ausgeschlossen. In den Obergeschossen können sie ausnahmsweise weiterhin zugelassen werden, wenn von ihnen keine negativen Wirkungen der vorgenannten Art ausgehen.

Auf den Ausschluß von anderen Vergnügungsstätten wird weiterhin verzichtet, obwohl von ihnen die gleichen negativen städtebaulichen Wirkungen wie von Spielhallen ausgehen können. Von anderen Vergnügungsstätten ist bisher noch nicht solch ein Ansiedlungsdruck ausgegangen, der ein Planungserfordernis mit einem derartigen Eingriff in die Rechte des Grundeigentums begründen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes bleibt damit unter Wahrung aller nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten unberührt.

#### 5. Stellplätze:

Private Stellplätze sind im Sanierungsgebiet Heiligengeist nicht zugelassen, doch können bis zum Bau des geplanten Parkhauses auf der anderen Seite des Mühlenarmes der Trave (B-Plan Nr. 50 - 1. Änderung) Stellplätze auf den Grundstücken, soweit Freiflächen vorhanden sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Für Grundstücke, die über keine unmittelbar erreichbaren Freiflächen verfügen, ist ein Stellplatznachweis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Zum Nachweis der Stellplätze für die Zeit nach dem Bau des Parkhauses wird auf den als Anlage beigefügten Stellplatzverteilungsplan für die Innenstadt verwiesen.

#### 6. Gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung:

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem am 25.11.1975 vorweg genehmigten und am 16.12.1985 endgültig genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe entwickelt, der am 30.01.86 in Kraft getreten ist.

7. Technische Grundlagen der Bebauungsplanänderung:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diene eine Flurkarte im Maßstab 1:500.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Gesetzliche Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach §§ 45 ff und §§ 80 ff BauGB werden auf der Grundlage der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

9. 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 Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie Flächengrößen enthält.

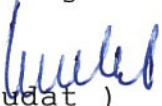
10. Überschlägige Kostenermittlung:

Der Stadt Bad Oldesloe entstehen keine Kosten nach § 129 BauGB.

27. MAI 1991

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am .....

Stadt Bad Oldesloe  
Der Magistrat

  
( Gudat )  
Bürgermeister

