

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 53

Baugebiet: Heiligengeiststr. Nr. 1 - 18, Mühlenstr. Nr. 12 - 17

### 1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 grenzt an das Zentrum der Stadt Bad Oldesloe und wird im Norden von dem Grundstück des Kaufhauses Nickel abgeschlossen, im übrigen vom Trave-Mühlenarm, dem Trave-Stadtarm und der Mühlenstr.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten Sanierungsgebiet soll eine geordnete Bebauung für das Plangebiet gewährleistet werden. Aufgabe dieses Planes ist es, städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Die vorhandene Bebauung weist z.T. erhebliche Mängel auf, welche die Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nachteilig beeinträchtigen. Eine wesentliche Zielsetzung dieses Planes ist es, das Wohnen in diesem Bereich wieder attraktiv zu machen.

### 3. Bisherige städtebauliche Unterlagen:

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe, der am 25.12.1975 in Kraft trat.

### 4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes:

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte M=1:500.

### 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- u. Grundbuchbezeichnungen sowie Flächengrößen enthält.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Heiligengeistr. ist am 26.6.75 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:

Das Baugebiet Heiligengeiststr. ist im wesentlichen durch die Stadtgeschichte geprägt. Die schmalen Häuser mit dem oft mittelalterlichen Zuschnitt geben dem Stadtteil seinen Reiz und auch den Maßstab. Denkmalspflegerische Gesichtspunkte haben daher die geplante Bebauung beeinflusst. Die Gebäude in der Heiligengeiststr. mit den Hausnummern 2 - 10 sind erhaltenswert und sollen restauriert bzw. in ihrem ursprünglichen Zustand wieder hergestellt werden. Das Gebäude Nr. 7 unterliegt darüber hinaus dem Denkmalschutz. Grundstücksänderungen sowie Beseitigungen von Gebäuden sind bei den nachfolgenden Grundstücken vorzunehmen.

A. Heiligengeiststr.

Haus Nr. 1, Flurstück 38: Überführung eines 3,0 m Geländestreifens in einen öffentlichen Fußweg.

Haus Nr. 2, Flurstück 37: Beseitigung eines freistehenden Schuppens am Traveufer.

Haus Nr. 7, Flurstück 32, Wiederaufbau des Hauses nach altem Vorbild.

Haus Nr. 8, Flurstück 49:

Abtretung von 2 Geländestreifen für den öffentlichen Fußweg.

Haus Nr. 11, Flurstück 50: Empfohlene Abtretung eines Geländestreifens zugunsten des Grundstückes Nr. 12 + 13, um die einspringende Ecke zu beseitigen. Abtretung eines 3,0 m breiten Geländestreifens zum Mühlenarm für die Grundstücke Nr. 11-17 zur Anlage eines öffentlichen Ring-Wanderweges.

Haus Nr. 12 + 13, Flurstücke 51 + 52: Beseitigung von Anbauten.

Haus Nr. 14, Flurstück 53: Verkürzung eines Gebäudes, welches an die Trave reicht. Begradigung der Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 13.

Haus Nr. 15, Flurstück 54: Beseitigung eines Schuppens.

#### B. Mühlenstraße:

Haus Nr. 13, Flurstück 154/41; Abgabe eines ca. 4,0 m breiten Geländestreifens für den öffentlichen Fußweg.

#### 8. Verkehrsflächen:

Auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung wurde die Heiligengeiststr. zur Fußgängerzone umgewidmet. Die Straßen-Querschnitte sollen daher ohne Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig gepflastert werden. Mit Rücksicht auf die historische Bezogenheit ist darauf zu achten, daß ein lebendiges Kleinformat gewählt und die Asphaltierung vermieden wird. Die Verkehrsflächen sollen nur zu bestimmten Zeiten für die Anlieferung oder zum Be- und Entladen freigegeben werden. Parkmöglichkeiten gibt es für Anlieger und Besucher auf dem gegenüberliegenden Gelände an der Lübecker Str. (Parkplatz Nickel). Die Heiligengeiststr. ist durch eine Brücke mit der Lübecker Str. verbunden.

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.

Um die Flußläufe der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird am Mühlenarm der Trave unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ein Gehweg angelegt. Dieser Gehweg stellt lediglich ein Verbindungsstück aus dem vorhandenen und geplanten innerstädtischen Wanderwegsystem dar. Um die Geländebeziehungen nicht verändern zu müssen, wird der Gehweg noch auf hochwassergefährdetem Niveau geführt. Die bestehenden Ufermauern aus verschiedenen Materialien werden lediglich ausgebessert.

Das Gebiet des Heiligengeist wird durch drei Fußgängerbrücken an das übrige Wanderwegsystem angeschlossen. Über den Mühlenarm der Trave wird eine neue Brücke zum geplanten Parkhaus geführt. Die bestehende Brücke über den Stadtarm zum alten Friedhof ist baufällig und soll in gleicher Ausführung ersetzt werden. Eine weitere Brücke an der Stelle eines historischen Wasserganges soll die Hude und das "Blaue Haus" mit dem Heiligengeist verbinden und damit auch den Zusammenfluß von Trave und Beste für die Bevölkerung erlebbar machen.

9. Kinderspielplatz:

Die Ausweisung eines gesonderten Kinderspielplatzes erübrigt sich, weil Spielmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone sowie in dem angrenzenden Grüngelände an der Trave in ausreichendem Maße vorhanden sind.

10. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Kanalisation, Gas-, Wasser- und Elt.-Leitungen sind vorhanden, bzw. müssen ergänzt werden ( z.B. für Haus Nr. 7 ). Die Abwässer werden dem Klärwerk zugeführt.

11. Begründung zur Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahlen:

Das Baugebiet Heiligengeiststr. gehört zu den ältesten Stadtteilen von Bad Oldesloe. Das Gangsystem sowie wesentliche Teile historischer Gebäude sind erhalten, so daß man aus denkmalpflegerischen Erwägungen die enge Bebauung sowie die Verdichtung im Flachbau begründen kann.

Die höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen nach § 17 (1) BauNVO werden teilweise erheblich überschritten. Die Überschreitung im Wohngebiet wird begründet nach § 17 (9 + 10) BauNVO durch die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Wohnen im Stadtkern zu fördern. Die günstige Lage in der Innenstadt, frei von den sonst üblichen Lärmbelästigungen und die unmittelbare Nähe zu weiten Grünflächen und Flußläufen bilden hierzu ideale Voraussetzungen. Die Wohnnutzung soll vornehmlich am Mühlenarm und Stadtarm der Trave durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz aktiviert werden. Lediglich unmittelbar am Mühlenarm der Trave erfolgt eine eingeschossige Erweiterung der überbaubaren Flächen, um einen gestalterisch weichen Übergang von der Flußlandschaft zur zweigeschossigen Bebauung am Heiligengeist zu bilden und um den Grundstückseigentümern, die durch die schmalen Grundstücksbreiten in der baulichen Entwicklung behindert sind, entgegenzukommen. Durch Festsetzung einer Mindestgrundstückstiefe wird erreicht, daß hier keine neue selbständige Wohnbebauung entsteht. Die Überschreitungen der Grund- und Geschößflächenzahlen können durch die unmittelbar angrenzenden Freiflächen der Fußgängerzone und der Flußläufe ausgeglichen werden. Die Überschreitungen der Geschößflächenzahlen im Kerngebiet werden durch die bereits vorhandene Bebauung und die Funktion des Gebietes als überörtliches Einkaufszentrum, das eine bauliche Verdichtung erfordert, gerechtfertigt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen:

Im Teil B des Bebauungsplanes werden weitgehende gestalterische Festsetzungen getroffen, die der Wahrung und Wiederherstellung der gewachsenen kleinstädtischen Struktur und Gestaltung in einer der Keimzellen der Stadt dienen sollen. In diesem Teilbereich der Altstadt, die durch die Einrichtung von Fußgängerzonen als multifunktionaler Lebensraum noch aufgewertet wurde, soll eine an vorhandene Gestaltungselemente orientierte Gestaltungssatzung das Einfügen neuer Gebäude in die überlieferte Maßstäblichkeit, Fassadengliederung und Materialien gewährleisten und die Erhaltung wertvoller Bausubstanz sichern. Unter diesem Aspekt sind auch die Erhaltungsgebote nach § 39h BBauG zu sehen.

Die höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen nach § 17 (1) BauNVO werden teilweise erheblich überschritten. Die Überschreitung im Wohngebiet wird begründet nach § 17 (9 + 10) BauNVO durch die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Wohnen im Stadtkern zu fördern. Die günstige Lage in der Innenstadt, frei von den sonst üblichen Lärmbelastigungen und die unmittelbare Nähe zu weiten Grünflächen und Flußläufen bilden hierzu ideale Voraussetzungen. Die Wohnnutzung soll vornehmlich am Mühlenarm und Stadtarm der Trave durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz aktiviert werden. Lediglich unmittelbar am Mühlenarm der Trave erfolgt eine eingeschossige Erweiterung der überbaubaren Flächen, um einen gestalterisch weichen Übergang von der Flußlandschaft zur zweigeschossigen Bebauung am Heiligengeist zu bilden und um den Grundstückseigentümern, die durch die schmalen Grundstücksbreiten in der baulichen Entwicklung behindert sind, entgegenzukommen. Durch Festsetzung einer Mindestgrundstückstiefe wird erreicht, daß hier keine neue selbständige Wohnbebauung entsteht. Die Überschreitungen der Grund- und Geschößflächenzahlen können durch die unmittelbar angrenzenden Freiflächen der Fußgängerzone und der Flußläufe ausgeglichen werden. Die Überschreitungen der Geschößflächenzahlen im Kerngebiet werden durch die bereits vorhandene Bebauung und die Funktion des Gebietes als überörtliches Einkaufszentrum, das eine bauliche Verdichtung erfordert, gerechtfertigt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen:

Im Teil B des Bebauungsplanes werden weitgehende gestalterische Festsetzungen getroffen, die der Wahrung und Wiederherstellung der gewachsenen kleinstädtischen Struktur und Gestaltung in einer der Keimzellen der Stadt dienen sollen. In diesem Teilbereich der Altstadt, die durch die Einrichtung von Fußgängerzonen als multifunktionaler Lebensraum noch aufgewertet wurde, soll eine an vorhandene Gestaltungselemente orientierte Gestaltungssatzung das Einfügen neuer Gebäude in die überlieferte Maßstäblichkeit, Fassadengliederung und Materialien gewährleisten und die Erhaltung wertvoller Bausubstanz sichern. Unter diesem Aspekt sind auch die Erhaltungsgebote nach § 39h BBauG zu sehen.

13. Überschlägige Kostenermittlung:

1. Grunderwerb Wege	120.000,--DM
2. Ausbaurkosten einschl. Uferbefestigung	140.000,--DM
3. Grunderwerb und Freimachung des Flurstücks 56 (Heiligengeiststr. Nr. 17)	210.000,--DM
4. Ausbau der Heiligengeiststr. zur Fußgängerzone	430.000,--DM
5. Brücke zur Lübecker Str.	220.000,--DM
6. Fußgängerbrücke über den Mühlenarm	120.000,--DM
7. Fußgängerbrücke zur Hude	50.000,--DM
8. Pauschale für Abbruch der Schuppen	20.000,--DM
	<hr/>
	<u>1.310.000,--DM</u>

Die Kosten sind soweit förderungsfähig durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gesichert. Die Bereitstellung der erforderlichen Restmittel aus dem Haushalt der Stadt Bad Oldesloe kann erwartet werden.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung  
am. 23.3.1981. und 21.9.1981.....

Stadt Bad Oldesloe  
Der Magistrat

  
(Baethge)

Bürgermeister





Der Planverfasser:

Anlage zur Begründung zum B-Plan 53 der Stadt Bad Oldesloe  
-----

Aussagen über den Sozialplan

Vor und nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes "Heiligengeist" wurden von der Stadt Bad Oldesloe und dem Sanierungsträger Befragungen durchgeführt.

Diese Erörterungsgespräche sind seither von der Stadt und der SEG als beauftragter Sanierungsträger weiter geführt worden.

Im Rahmen der Entwicklung des B-Planes für das Sanierungsgebiet "Heiligengeist" sind fortwährend die Gespräche mit den jeweiligen Betroffenen durchgeführt und deren Anregungen und Bedenken bei den Entwürfen zum B-Plan berücksichtigt worden.

Über jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Eigentümer bzw. Mieter und Pächter sind Sozialakten angelegt worden, die den gesamten Ablauf der Sanierungsdurchführung und die durch den B-Plan hervorgerufenen Änderungen festhalten.

Die Grunderwerbe sind bis auf die Grundstücke für den Travewanderweg abgeschlossen, auch hier sind die Verhandlungen schon soweit gediehen, daß grundsätzliche Einigung mit den Grundstückseigentümern besteht. Bewohner und Betriebe müssen nicht mehr umgesetzt werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bzw. werden durchgeführt.

Die Durchführung des B-Planes ist somit ohne weitere Auswirkungen auf die Beteiligten möglich - die bestehenden Probleme werden unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen gelöst werden.

Kiel, 3.12.81  
IV/2.1 sche