Stadt Bad Oldesloe

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Planband

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
in Arbeitsgemeinschaft mit polis aktiv

Endgültige Fassung 16.12.2009

STADTUMBAU
Bad Oldesloe
Neues gestalten - Altes erhalten !

Stadt Bad Oldesloe

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Anlage 1: Planband

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Matthias Baum – Karsten Schwormstede
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Telefon 040 - 44 14 19
Telefax 040 - 44 31 05
hamburg@archi-stadt.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karsten Schwormstede
Dipl.-Ing. Luis Gomes Martinho
B.Sc. Beate Pasdzior

polis aktiv

Stadterneuerung • Moderation

Dipl. Soz.-Ök. Anette Quast
Koppel 94
20099 Hamburg

Telefon 040 - 4146 6978
Telefax 040 - 4146 6976
a.quast@polis-aktiv.de

im Auftrag der

STADT BAD OLDESLOE

Endgültige Fassung 16.12.2009

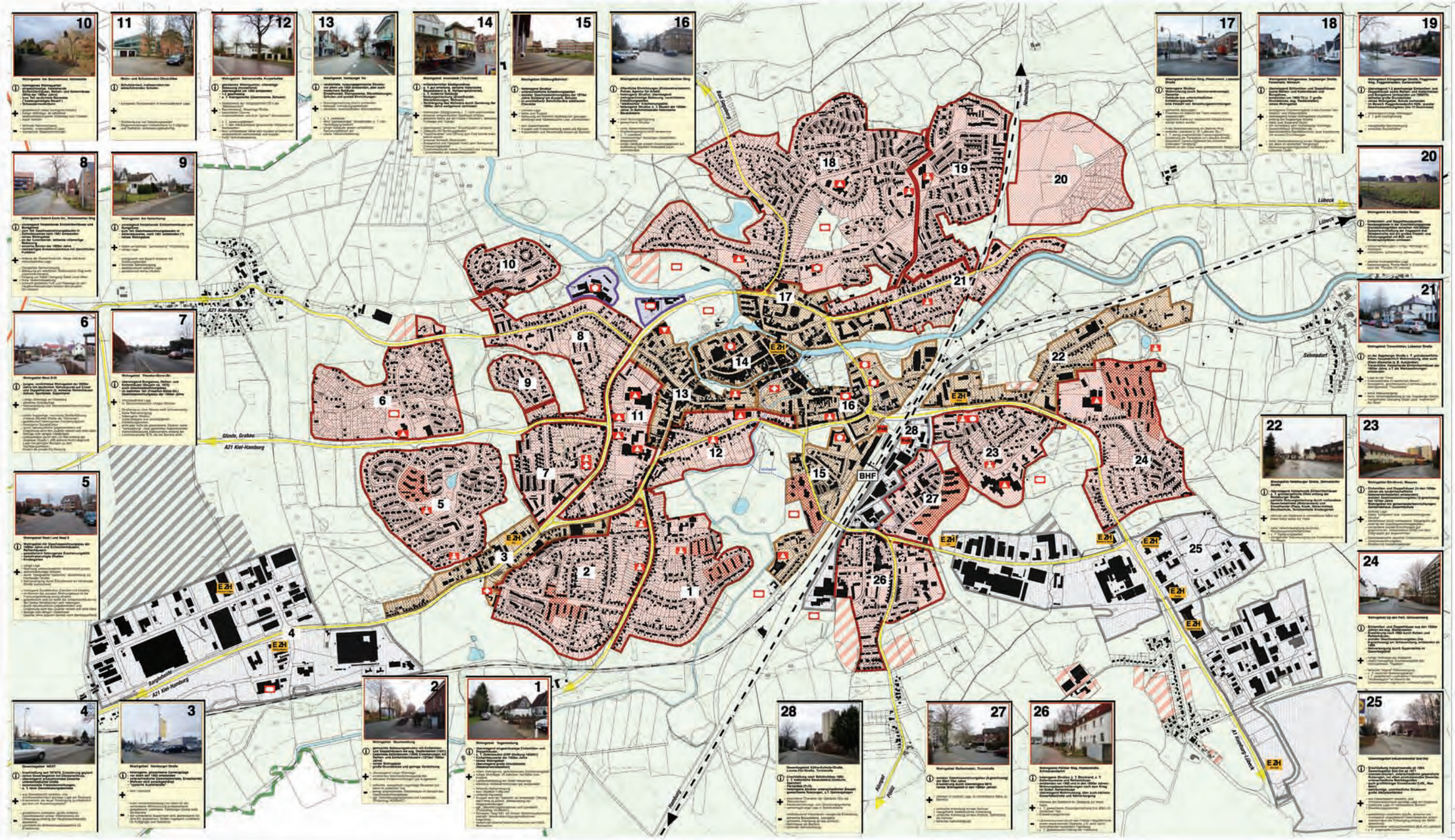
Anlage Planband

Inhaltsverzeichnis

Plan 1: Stadtparzellenplan, M 1:5.000
Plan 2: Analyse des Inneren Stadtbereichs, M 1:2.500
Plan 3: Bevölkerungsstruktur der WOMAKO-Gebiete, M 1:5.000
Plan 4: Amts- und Gemeindegrenzen, M 1:50.000
Plan 5: Analyse der Gesamtstadt, M 1:5.000
Plan 6: Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere, M 1:5.000
Plan 7: Räumliches Leitbild, M1:5.000
Plan 8: Innenentwicklungspotenziale, M 1:10.000
Plan 9: Leitbild und Maßnahmenplan, M 1:2.000
Plan 10: Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete, M 1:10.000

(jeweils mit Angabe des Originalmaßstabs)

Städtebauliche Analyse der Stadtparzellen



Legende

Parzelle *Nummer*

ⓘ allgemeine Beschreibung von Nutzung und Städtebau, z.B. Nutzung, Gebäudetypologie, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Bauweise.

\+ **Stärken, Potentiale** und besondere Bedeutung für das Stadtgefüge

\- **Defizite und Funktionsverluste,** z.B.
- o städtebaulicher Zustand der Gebäude, ggf. Leerstand oder Fehlnutzungen
- o Immissionsbelastungen
- o Bezüge
- o Mangelnde Nutzung von Potentialen
- o Freiraum und Grün

Nutzungscharakter

- Wohngebiet
- städtebaulich auffallende Geschosswohnungsbauquartiere
- Mischgebiet/Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- übergeordnete Gemeinbedarfsfläche
- Natur + Landschaft / Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland Wohngebiet (gemäß FNP 2006)
- Bauerwartungsland Gewerbegebiet (gemäß FNP 2006)
- E ZH — großflächige Einzelhandelseinrichtungen (mit einer Verkaufsfläche von über 800qm)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten/ Kindertagesstätten
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- P+R — Park & Ride
- öffentliche Verwaltung
- Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehr

- Hauptverkehrsstraßen
- DB-Bahngleise
- Industriegleis/Wirtschaftsbahn
- BHF — DB-Bahnhof

Abgrenzung

- Stadtgrenze
- VU-Gebiet

0 100 500 Meter

M 1 : 5.000 (im Original)

STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 1:

STÄDTEBAULICHE ANALYSE DER STADTPARZELLEN

M 1: 5.000 (im Original)

Stand: 16.11.2009

pesch & partner

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Wohngebiet Vogelsiedlung

ⓘ
- **überwiegend eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser,**
- **z. T. Zeilenbauten (ERP Siedlung 1950/51)**
- **Einfachbauweise der 1950er Jahre**
- **reines Wohngebiet**
- **überwiegend große Grundstücke (Nebenerwerbsstellen)**

\+
- relativ homogenes, geschlossenes Erscheinungsbild
- ruhige Wohnlage, im östlichen Teil Nähe zum Kurpark
- Landschaftsbezug zur Beste Niederung
- attraktive Kindereinrichtungen gut ausgelastet

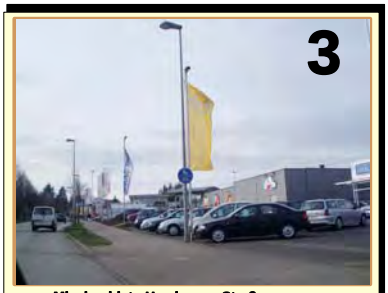
\-
- fehlende Nahversorgung
- kein Stadtteil-Treffpunkt
- einfache Bauweise
- Kurpark wirkt als "Barriere" zur Innenstadt: Öffnung des Parks zu prüfen, Verbesserung der Wegeverbindungen
- ggf. Überalterungstendenzen und Leerstand (Prüfauftrag WOMAKO)
- Rümpeler Weg/ K61 mit hohem Verkehrsaufkommen; deshalb Verkehrsberuhigungsmaßnahmen fragwürdig
- Verkehrsprobleme/Gefahrensituationen am KIGA Moordamm

Wohngebiet Baumsiedlung

ⓘ
- **gemischte Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern als sog. Siedlerstellen (1937),**
- **Geschoss-Zeilenbauten (1958) Erweiterungen mit Reihen- und Einfamilienhäusern (1970er/ 1980er Jahre)**
- **reines Wohngebiet**
- **große Grundstücke und geringe Verdichtung**

\+
- überwiegend ruhige Wohnlage
- erhebliches Nachverdichtungspotential
- attraktive Kindereinrichtungen gut ausgelastet

\-
- schlichte, energetisch ungünstige Bauweise (vor allem im südlichen Teil)
- wenig ansprechender Straßenraum im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- ggf. Überalterungstendenzen und Leerstände (Prüfantrag WOMAKO)

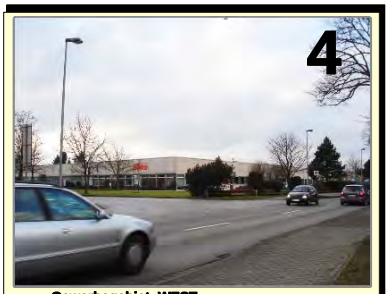


Mischgebiet Hamburger Straße

ⓘ
- **heterogene, gewachsene Gemengelage**
- **vor allem seit 1950 entstanden**
- **unterschiedliche Gewerbebetriebe, Einzelhandel**
- **Wohnen wird zurückgedrängt**
- **"typische Ausfallstraße"**

\+
- kein Leerstand

\-
- hohe Verkehrsbelastung (vor allem für die vorhandene Wohnnutzung problematisch)
- gestalterisch unattraktiv, Hamburger Straße wirkt als Barriere
- der vorhandene Supermarkt wird überwiegend mit dem Kfz angefahren, Straße insgesamt unattraktiv für Fußgänger und Radfahrer



Gewerbegebiet WEST

ⓘ
- **Erschließung seit 1973/74, Erweiterung geplant**
- **reines Gewerbegebiet mit Gleisanschluss,**
- **überwiegend produzierendes Gewerbe unterschiedlicher Größe**
- **kommerzielle Freizeiteinrichtungen,**
- **z. T. reine Dienstleistungsbetriebe**

\+
- aus Gewerbesicht verkehrs- und immissionstechnisch günstige Lage am Stadtrand
- Kreisverkehr als neuer Ortseingang grundsätzlich gut aber mit Aufwertungsbedarf

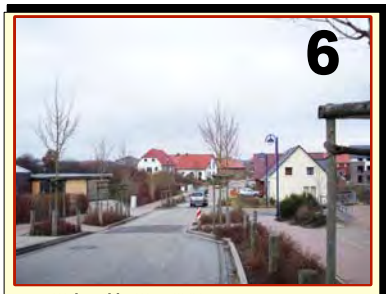
\-
- gestalterisch unattraktiv (große einfache Gewerbebauten wirken insbesondere als Ortseingang entlang der Hauptverkehrsstraße abwertend
- Leerstand als Entwicklungsperspektive für Erweiterung

Wohngebiet West I und West II

ⓘ
- **Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und Einfamilienhäusern, Reihenhäusern**
- **gestalterisch heterogenes Erscheinungsbild**
- **verkehrsberuhigte Straßen**
- **Kindergarten**

\+
- ruhige Lage
- Mischung unterschiedlicher Wohnformen positiv
- verkehrsberuhigte Straßen
- durch Topographie "natürliche" Abschirmung zur Hamburger Straße
- Nahversorgung durch Einzelhandel an Hamburger Straße ausreichend

\-
- homogene Sozialstruktur (Familien mit Kindern)
- im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist die Freiraumgestaltung wenig attraktiv
- gestalterisch sind vor allem die Einfamilienhäuser an der Straße Blickbüschen sehr heterogen
- durch naturräumliche Gegebenheiten und Eingrünung wirkt das Quartier isoliert und ohne klare
- Bezüge zum übrigen Stadtkörper
  Quartier ohne eigenen Namen nicht identitätsstiftend



Wohngebiet West III-IV

ⓘ
- **junges, verdichtetes Wohngebiet der 2000er Jahre mit deutlichem Schwerpunkt auf Einzel und Doppelhäusern (I), teilweise Reihenhäuser**
- **Schule, Sportplatz, Supermarkt**

\+
- ruhige Wohnlage am Stadtrand
- attraktive Grundschule
- Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden

\-
- relativ langweilige, monotone Straßenführung (Helene Stöckter Straße als "Schneise")
- gestalterisch heterogenes Erscheinungsbild
- homogene Sozialstruktur
- durch naturräumliche Gegebenheiten und Eingrünung wirkt das Quartier isoliert und ohne klare Bezüge zum übrigen Stadtkörper
- insbesondere durch den LS-Wall entlang der Grabauer Straße L 236 isolierte nicht integrierte Lage mit geringen Bezügen zu den Nachbarquartieren
- fördert die private Kfz-Nutzung

Wohngebiet Theodor-Storm-Str.

ⓘ
- **überwiegend Bungalows, Reihen- und Kettenhäuser (Baujahr ca. 1970)**
- **auch Geschosswohnungsbau**
- **im östlichen Teil (Friedrich-Bölck-Str.) Geschosswohnungsbau der 1950er Jahre**

\+
- innenstadtnahe Lage
- im Blockinnenbereich ruhiges Wohnen

\-
- Straßenraum ohne Bäume wirkt schneisenartig
- keine Nahversorgung
- heterogene Struktur, Gebäudetypen aus verschiedenen Entstehungszeiten,
- wirkt aber nicht als gewachsene Struktur, keine "Verknüpfung", eher getrenntes Nebeneinander
- Verkehrsbelastung insbesondere entlang der Lorentzenstraße/ B75, die als Barriere wirkt

Wohngebiet Robert-Koch-Str., Wolkenweher Weg

ⓘ
- **vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Bungalows**
- **zum Teil Geschosswohnungsbauten in**
- **Zeilenbauweise nach 1961 entstanden**
- **reines Wohngebiet**
- **an der Lorentzenstr. teilweise villenartige Bebauung**
- **einzelne Bauten der 1920er Jahre**
- **rückwärtiges Kreiskrankenhaus mit überörtlicher Funktion**

\+
- entlang der Robert-Koch-Str. ruhige und doch innenstadtnahe Lage

\-
- mangelnde Nahversorgung
- Bebauung am westlichen Wolkenweher Weg wirkt zusammenhanglos,
- Eingang zur Stadt/ Übergang Stadt/ Land diffus
- hohe Verkehrsbelastung
- schlecht gestaltete Fuß- und Radwege an den Hauptverkehrsstraßen fördern den privaten Kfz-Verkehr

Wohngebiet Am Hohenhamp

ⓘ
- **vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Bungalows**
- **zum Teil Geschosswohnungsbauten in**
- **Zeilenbauweise, nach 1961 entstanden (?)**
- **reines Wohngebiet**

\+
- relativ einheitliche, "authentische" Wohnsiedlung
- ruhige Lage

\-
- energetisch und baulich teilweise mit Sanierungsbedarf
- fehlende Nahversorgung
- stadtstrukturell isolierte Lage
- gestalterisch wenig attraktiv

Wohngebiet Am Brennermoor, Heimstraße

ⓘ
- **homogenes Wohnquartier**
- **eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Kettenhäuser (Mitte der 1980er Jahre)**
- **zum Teil verdichtete Bauweise ("kostengünstiges Bauen")**
- **Schwesternwohnheim**

\+
- gestalterisch relativ homogene Struktur
- ruhige Wohnlage, an attraktiver landschaftsbezogener Wohnlage zum Travetal
- kaum Verkehr

\-
- fehlende Nahversorgung
- isolierte, innenstadtferne Lage
- mangelnde Wegeverbindungen

Wohn- und Schulstandort Olivet-Allee

ⓘ
- **Schulstandort, insbesondere der weiterführenden Schulen**

\+
- kompakter Schulstandort in innenstadtnaher Lage

\-
- Straßenräume mit Gestaltungsbedarf
- Wegeverbindungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verbesserungsbedürftig

Wohngebiet Salinenstraße, Kurparkallee

ⓘ
- **gehobenes Wohnquartier, villenartige Bebauung (freistehend)**
- **überwiegend um 1900 entstanden**
- **1-2 geschossig**
- **z. T. Kleingewerbe (Gastronomie, Schulen)**

\+
- Ablesbarkeit der Vergangenheit OD´s als "Bäderstandort"
- Baumbestand, Alleeartige Straße
- besonderer Charme
- innenstadtnaher und doch "grüner" Wohnstandort

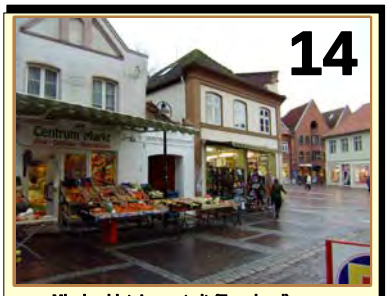
\-
- z. T. sanierungsbedarf
- z. T. den Altbaubestand ignorierende Anbauten und Werbetafeln
- trotz unmittelbarer Nähe zum Kurpark ist dieser nur eingeschränkt wahrnehmbar und nutzbar
- hohe Verkehrsbelastung

Mischgebiet Hamburger Tor

ⓘ
- **verdichtete, nutzungsgemischte Struktur vor allem um 1900 entstanden, aber auch modernere Gebäude**
- **Einzelhandel, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Schulen und soziale Einrichtungen**

\+
- Nutzungsmischung (noch) vorhanden
- teilweise Umnutzungspotentiale
- attraktive, innenstadtnahe Wohnstandorte

\-
- z. T. Leerstand
- eher "geringwertiger" Einzelhandel, z. T. von Verdrängung bedroht
- einige Gebäude weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf
- starke Verkehrsbelastung



Mischgebiet Innenstadt (Traveinsel)

ⓘ
- **mittelalterlicher Stadtgrundriss**
- **z. T. gut erhaltene, sanierte historische Bausubstanz (z. B. Heiligengeistviertel),**
- **z. T. moderne Gebäude**
- **Nutzungsmischung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen)**
- **Verdrängung des Wohnens durch Sanierung der 1980er Jahre weitgehend verhindert**

\+
- historischer Stadtgrundriss z. T. noch wahrnehmbar
- teilweise ansprechender Stadtraum (Plätze)
- attraktive Blicke auf die Flüsse ("Brücken"), attraktive Fußwege und "Gänge"

\-
- überwiegend "einfacher" Einzelhandel/ Leerstand
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- "Inselcharakter" und Öffnung zum Fluß könnte mehr betont werden
- teilweise fehlende Blockränder
- Busbahnhof und Parkplatz hinter dem Rathaus mit Erneuerungsbedarf
- Funktionsverluste insbes. hinsichtlich der Versorgung / Einzelhandel und Aufenthaltsqualität

Mischgebiet Sülzberg/Bahnhof

ⓘ
- **heterogene Struktur**
- **unterschiedliche Entstehungszeiten**
- **sozialer Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre Sülzberg/ am Kurpark, Schulen**
- **in unmittelbarer Bahnhofsnähe städtischer Charakter**

\+
- zentrale Lage
- Nähe zum Kurpark
- Bebauung am Bahnhof städtebaulich gelungen, allerdings wird städtebauliche Linie unterbrochen

\-
- kein Zusammenhalt
- Kurpark und Kreisverwaltung wirken als Barriere
- Kurparkallee und Mewestraße wirken als Barriere

Mischgebiet südliche Innenstadt/ Berliner Ring

ⓘ
- **öffentliche Einrichtungen (Kreiswehrersatzamt, Polizei, Agentur für Arbeit)**
- **heterogene Struktur, überwiegend**
- **mehrgeschossige Bebauung, verschiedene Entstehungszeiten**
- **"städtisches" Erscheinungsbild**
- **heterogene Struktur, z. T. Bauten der 1950er Jahre, in Bahnhofsstraße historische**
- **Bausubstanz**

\+
- noch Nutzungsmischung
- gewachsene Struktur

\-
- hohe Verkehrsbelastung
- Straßenbegleitgrün wirkt verwahrlost
- z. T. Leerstand
- "minderwertige" Nutzungen (Spielhallen, Billigmärkte)
- einige Gebäude weisen Sanierungsbedarf auf Verbindung Bahnhof/ Innenstadt kaum wahrnehmbar

Mischgebiet Berliner Ring, Pferdemarkt, Lübecker Straße

ⓘ
- **heterogene Struktur**
- **Wohnnutzung (auch Seniorenwohnanlage)**
- **Gewerbe**
- **Gebäude aus unterschiedlichen Entstehungszeiten**
- **eine Vielzahl von Verwaltungseinrichtungen**

\+
- gemischte Nutzungen
- Potentiale im Bereich der Trave werden nicht ausgeschöpft
- natürliche Kante zur historischen Altstadt könnte stärker betont werden

\-
- hohe Verkehrsbelastung am Berliner Ring
- teilweise Leerstand (z. B. Lübecker Str.)
- z. T. wenig ansprechende Freiraumgestaltung/ Gestaltung der Parkplätze an Lübecker Straße
- Baulücken, Sanierungsbedarf bei einzelnen Gebäuden "Verödung"
- Bereich an der Trave weist gestalterische Mängel auf

Wohngebeit Königswiese, Segeberger Straße, Feldstraße, Wendum

ⓘ
- **überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Kettenhäuser und Bungalows,**
- **entstanden um 1960/ 70 (z. T. große Grundstücke, sog. Siedlerstellen)**
- **reines Wohngebiet**

\+
- homogenes Erscheinungsbild in den Straßen "am Stadion" und Wiesenstraße
- überwiegend ruhige Wohngebiete (Ausnahme entlang der Segeberger Straße)
- Nähe zum Stadtrand (Grün)
- Am Armenberg sehr hochklassige Wohnlage
- Gemeindehaus Ehmkenber als Gemeinbedarfs-Stadtteilzentrum: gute Ausstattung mit sozialen Einrichtungen

\-
- hohe Verkehrsbelastung an der Segeberger Str.
- vor allem im nördlichen Teil geringe Nahversorgungsmöglickeiten: Schlecker + türkischer Laden

Wohngebeit Königsberger Straße, Poggenseer Weg, Poggenbreeden, Gartenstraße

ⓘ	• **überwiegend 1-2 geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Kettenhäuser und Bungalows (entstanden um 1960/70)** • **teilweise große Grundstücke** • **reines Wohngebiet, Schule vorhanden** • **im Bereich Poggenbreeden/im Hölk: sozialer Geschosswohnungsbau (bis 12 Geschosse)**
+	• überwiegend ruhige Wohnlagen • z. T. gute Durchgrünung
-	• mangelhafte Nahversorgung • einseitige Sozialstruktur

Wohngebiet Am Steinfelder Redder

ⓘ	• **Einfamilien- und Doppelhausquartier,** • **Neubaugebiete in der Erschließungsphase** • **Grundstücksgrößen zwischen 400-800qm** • **Gesamterschließung der insgesamt drei Teilabschnitte soll ein großes Freizeit- und Erholungsgebiet mit Ball- und Kinderspielplätzen umfassen**
+	• landschaftsbezogene, ruhige Wohnlage am Stadtrand • einheitliche, authentische Wohnsiedlung
-	• isolierte innenstadtnahe Lage • Nahversorgung: Penny-Markt in Erschließung, der auch die "Parzelle 19" versorgt

Wohngebiet Travenhöhen, Lübecker Straße

ⓘ	• **an der Segeberger Straße z. T. gründerzeitliche Villen, hauptsächlich Wohnnutzung, aber auch (Klein-)Gewerbe (z. B. Autoändler)** • **Travenhöhe: freistehende Einfamilienhäuser der 1950er Jahre, z.T. als Werkswohnungen entstanden**
+	• Lage an der Trave • Innenstadtnähe im westlichen Bereich • homogenes, geschlossenes Erscheinungsbild des Wohngebietes "Travenhöhe"
-	• keine Nahversorgung • hohe Verkehrsbelastung an der Segeberger Straße • mangelhafter Übergang Stadt/ Land "Ausfransen" der Stadt

Mischgebiet Ratzeburger Straße, Sehmsdorfer Straße

ⓘ	• **überwiegend freistehende Einfamilienhäuser** • **z. T. gründerzeitliche Villen entlang der Ratzeburger Straße** • **partielle Nutzungsmischung durch vorhandene Gewerbebetriebe (Motorenwerk) und Einzelhandel (Plaza, Kiosk, Döner-Imbiss)** • **Berufsschule, Schützenhalle Kindergarten**
+	• Wohnen am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur freien Natur sowie zur Trave
-	• hohe Verkehrsbelastung durch die Ratzeburgerstraße/Bahnlinie • z. T. Sanierungsbedarf • mangelhafte Nahversorgung (da Einzelhandel nur in Randlage)

Wohngebiet Glindhorst, Masuren

ⓘ	• **Einfamilien- und Doppelhäuser (in den 1950er Jahren als landwirtschaftliche** • **Nebenerwerbsstellen entstanden)** • **sozialer Geschosswohnungsbau (6-geschossig) der 1970er Jahre** • **Wohngebiet mit gemeinbedarfseinrichtungen: Gemeindehaus, Gesamtschule**
+	• zentrale Lage • relativ "kompakte" bzw. zusammenhängende Struktur • Identifikation durch vorhandene Topographie (gilt nicht für die Geschosswohnungsbauten) • vorhandene soziale Einrichtungen gut angenommen, insbesondere OASE von allen Zielgruppen gut angenommen
-	• Maßstabsbrüche zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau • Straßen mit Gestaltungsbedarf

Wohngebiet Up den Pahl, Schanzenbarg

ⓘ	• **Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 1920er Jahren als sog. Siedlerstellen** • **Erweiterung nach 1960 durch Ketten- und Reihenhäuser,** • **sozialer Geschosswohnungsbau (bis 8-geschossig) am Schanzenbarg, entstanden ab 1968** • **Nahversorgung durch Supermärkte im Gewerbegebiet**
+	• ruhige Wohnlage am Stadtrand • relativ homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes "Tegeleck"
-	• fehlende "eigene" Nahversorgung • z. T. baulicher Sanierungsbedarf • z.T. gestalterisch unattraktive Freiraumgestaltung, "Abstandsgrün" im Bereich der Geschosswohnungsbauten verbesserungsfähig

Gewerbegebiet Industriestraße/ Süd-Ost

ⓘ	• **Erschließung Industriestraße ab 1964, Gewerbegebiet Süd-Ost ab 1971** • **monostrukturiert, unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, vor allem produzierendes Gewerbe, unterschiedliche Betriebsgrößen** • **auch großflächiger Einzelhandel (LIDL, Max Bahr)** • **weiträumige, uneinheitliche Strukturen große Stellplatzflächen**
+	• aus Gewerbesicht verkehrs- und immissionstechnisch günstige Lage am Stadtrand • stadtnahe Lage im nordwestliche Bereich • Erweiterungspotential
-	• gestalterisch unattraktiv (große, einfache und vorwiegend ungegliederte Gewerbebauten wirken insbesondere als Ortseingang entlang der B208 abwertend) • insbesondere Verbrauchermärkte stark Kfz-orientiert • z T. ungenutzte Grundstücke

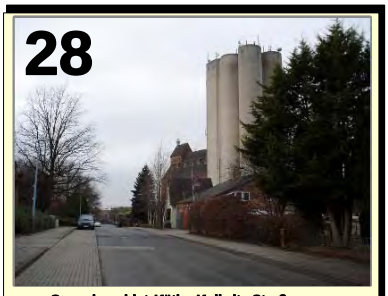
Wohngebiet Pölitzer Weg, Hebbelstraße, Schwarzendamm

ⓘ	• **heterogene Struktur, z. T. Blockrand, z. T. Zeilenbauweise und Reihenhäuser** • **entstanden um 1900 und in den 1920er Jahren, Wohnungsbauerweiterungen nach dem Krieg im Süden Reihenhäuser** • **überwiegend Wohnnutzung, aber auch kleinere Gewerbebetriebe und Nahversorgung**
+	• Wohnen am Stadtrand im Übergang zur freien Natur • z. T. gewachsene Nutzungsmischung (vor allem im nördlichen Teil) • Erweiterungspotential
-	• Lärmimmissionen durch den Pölitzer Weg/Bahnlinie sowie angrenzendes Gewerbe, z.B. auch durch Schrotthandel nordöstlich Paperbarg • z. T. gestalterische Defizite der Freiräume

Wohngebiet Stoltenrieden, Turmstraße

ⓘ	• **sozialer Geschosswohnungsbau (8-geschossig) der 60er/ 70er Jahre** • **Erweiterung durch kleinteiligere MFH reines Wohngebiet in den 1990er Jahren**
+	• Wohnen in zentrale Lage, in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof
-	• schlechte Anbindung an das Zentrum • mangelhafte städtebauliche Einbindung • schlechte Anbindung an das Zentrum, Bahntrasse als Barriere • fehlende Nahversorgung

28



Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße, Louise-Zitz-Straße, Turmstraße

ⓘ

- **Erschließung nach Bahnhofsbau 1865 z. T. historische Bausubstanz (Siloturm, Speicher)**
- **Parkplätze (P+R)**
- **heterogene Struktur unterschiedlicher Bauzeit**
- **gewachsene Nutzungen, z.T. Gemengelagen**

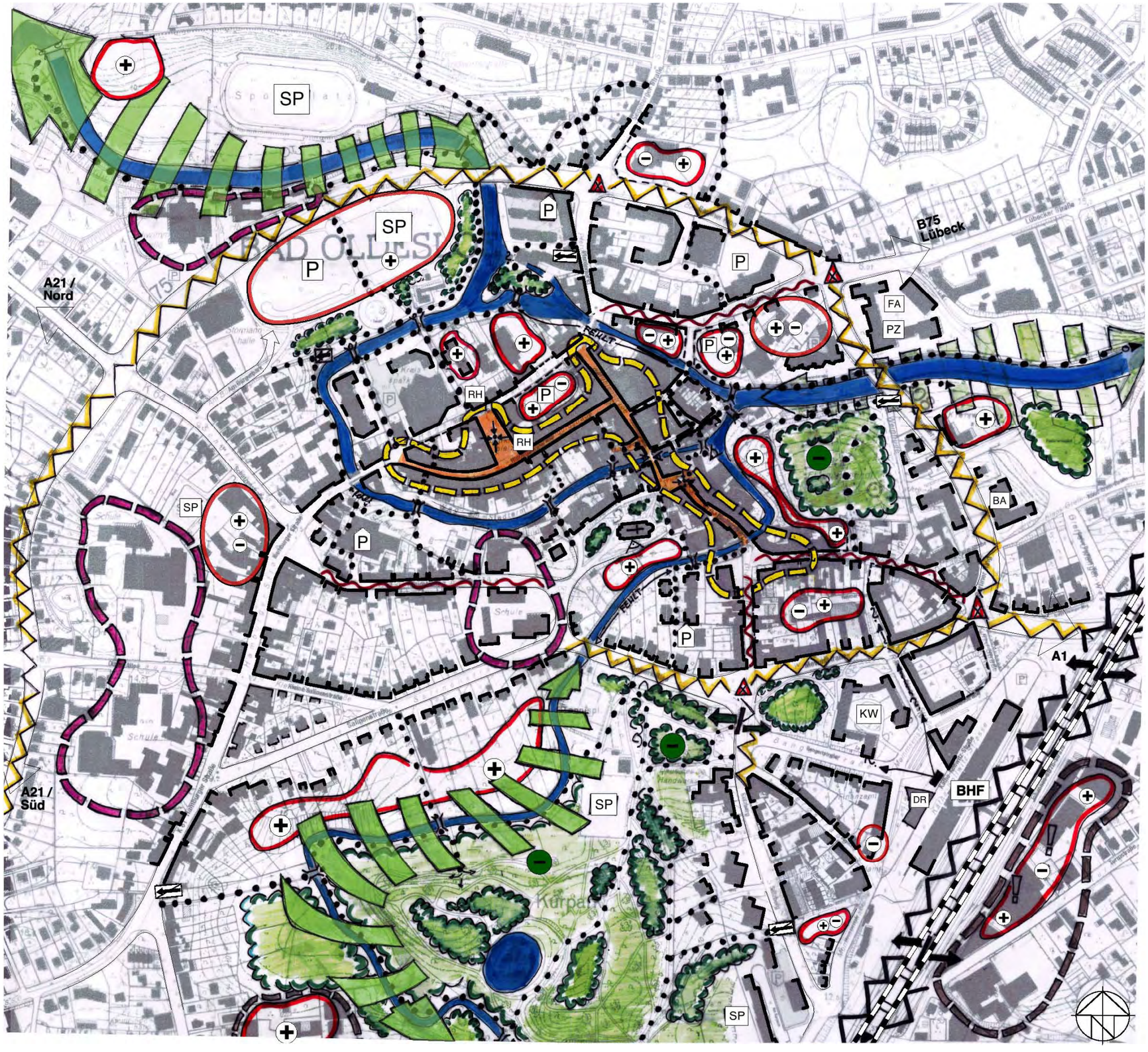
+

- besonderer Charakter der Gebäude (Silo als Wahrzeichen)
- Neustrukturierungs- und Umnutzungspotential
- verkehrsgünstige Lage in Bahnhofsnähe

-

- städtebauliche Missstände: mangelnde Einbindung, schlechte Bausubstanz, Leerstand
- schlechte Anbindung an das Zentrum,
- Bahntrasse als Barriere
- fehlende Nahversorgung

ANALYSE INNERER STADTBEREICH



Legende

Funktionsschwerpunkte

- Einzelhandel
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Kommunikations- und Treffpunkt, zentraler Ort
- Fußgängerzone

Öffentliche Einrichtungen

- KW — Kreisverwaltung
- BA — Bundesagentur für Arbeit
- DR — Deutsche Rentenversicherung
- PZ — Polizei
- FA — Finanzamt
- SP — Sportplatz
- RH — Rathaus / Stadtverwaltung

Stästebau / Stadtbild

- Städtebaulich-gestalterischer Aufwertungsbedarf / Funktionsverlust
- Potenzialfläche für Wohnen/Einzelhandel/Büro
- fehlende Raumkanten
- fehlende Straßenraumgestaltung
- Stadtbild prägende Gebäude
- Ort mit besonderer und hoher Aufenthaltsqualität

Grün- und Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- Gestaltungsdefizit
- mangelnde Verknüpfung der Grünbereiche
- Grünzüge

Verkehr und Wegebeziehungen

- MIV-unabhängige Fuß- und Radwegeverbindung
- MIV-unabhängige Brückenverbindungen
- fehlende Hinweisschilder auf Fuß-Rad-Wegebeziehung
- fehlt — Lücke in der MIV-unabhängigen Fuß- und Radwegeverbindung
- Barrierewirkung durch Haupverkehrsstraßen
- Barrierewirkung durch Bahngleise
- überdimensionierter Knotenpunkt
- mangelnde Verknüpfung zwischen den westlichen und östlichen Stadtquartieren
- unklare Wegeverbindungen
- P + P — Parkflächen + Parkhäuser

STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 2:

ANALYSE INNERER STADTBEREICH

M 1: 2.500 (im Original)	polis aktiv Stadtentwicklung • Public Relations	ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stand: 16.11.2009		

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR DER WOMAKO-GEBIETE

Quelle: Einwohnermelderegister Stadt Bad Oldesloe (Haupt- und Nebensitz), Berechnung F+B. Stand: Februar 2008

Bad Oldesloe – Gesamt	
Einwohner	25.459
Durchschnittsalter (in Jahren)	42,4
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	6,0
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	4,2
6 bis unter 18 Jahre	13,2
18 bis unter 30 Jahre	14,7
30 bis unter 45 Jahre	21,3
45 Jahre bis unter 65 Jahre	26,7
65 bis unter 80 Jahre	14,7
80 Jahre und älter	5,2

Alte westl. Baugebiete	
Einwohner	2.686
Durchschnittsalter (in Jahren)	44,7
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	3,9
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	2,9
6 bis unter 18 Jahre	9,9
18 bis unter 30 Jahre	17,2
30 bis unter 45 Jahre	18,0
45 Jahre bis unter 65 Jahre	29,4
65 bis unter 80 Jahre	17,2
80 Jahre und älter	5,3

Stadtkern	
Einwohner	502
Durchschnittsalter (in Jahren)	45,7
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	18,9
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	3,4
6 bis unter 18 Jahre	10,2
18 bis unter 30 Jahre	17,7
30 bis unter 45 Jahre	20,9
45 Jahre bis unter 65 Jahre	19,5
65 bis unter 80 Jahre	16,9
80 Jahre und älter	11,4

Nördliche Wohngebiete	
Einwohner	4.743
Durchschnittsalter (in Jahren)	45,2
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	4,8
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	3,3
6 bis unter 18 Jahre	11,0
18 bis unter 30 Jahre	14,4
30 bis unter 45 Jahre	18,6
45 Jahre bis unter 65 Jahre	28,5
65 bis unter 80 Jahre	17,9
80 Jahre und älter	6,3

Östliche Wohngebiete	
Einwohner	1.976
Durchschnittsalter (in Jahren)	39,6
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	8,8
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	5,2
6 bis unter 18 Jahre	16,3
18 bis unter 30 Jahre	14,1
30 bis unter 45 Jahre	23,0
45 Jahre bis unter 65 Jahre	23,9
65 bis unter 80 Jahre	13,7
80 Jahre und älter	3,7

Neue westl. Baugebiete	
Einwohner	3.134
Durchschnittsalter (in Jahren)	32
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	2,7
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	7,1
6 bis unter 18 Jahre	24,5
18 bis unter 30 Jahre	12,2
30 bis unter 45 Jahre	26,8
45 Jahre bis unter 65 Jahre	24,6
65 bis unter 80 Jahre	4,2
80 Jahre und älter	0,6

Umland + Gewerbegebiete (nicht im Plan dargestellt)	
Einwohner	3.985
Durchschnittsalter (in Jahren)	41,9
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	4,2
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	4,5
6 bis unter 18 Jahre	12,7
18 bis unter 30 Jahre	13,0
30 bis unter 45 Jahre	23,0
45 Jahre bis unter 65 Jahre	29,3
65 bis unter 80 Jahre	14,4
80 Jahre und älter	3,0

Vogel- und Baumsiedlung	
Einwohner	2.267
Durchschnittsalter (in Jahren)	45,1
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	2,6
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	2,8
6 bis unter 18 Jahre	10,9
18 bis unter 30 Jahre	14,6
30 bis unter 45 Jahre	19,4
45 Jahre bis unter 65 Jahre	29,7
65 bis unter 80 Jahre	17,1
80 Jahre und älter	5,6

Ring um den Stadtkern	
Einwohner	3.984
Durchschnittsalter (in Jahren)	46,3
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	8,2
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	3,8
6 bis unter 18 Jahre	9,4
18 bis unter 30 Jahre	15,3
30 bis unter 45 Jahre	20,3
45 Jahre bis unter 65 Jahre	23,4
65 bis unter 80 Jahre	17,5
80 Jahre und älter	10,2

Wohngebiete östl. der Bahn	
Einwohner	2.182
Durchschnittsalter (in Jahren)	40,7
Anteil der ausländischen Bevölkerung (in Prozent)	13,3
Einwohner nach Altergruppen (in Prozent)	
Bis unter 6 Jahren	4,2
6 bis unter 18 Jahre	13,7
18 bis unter 30 Jahre	17,2
30 bis unter 45 Jahre	22,0
45 Jahre bis unter 65 Jahre	25,2
65 bis unter 80 Jahre	13,6
80 Jahre und älter	4,1

Alte westliche Baugebiete

Stadtkern

Nördliche Wohngebiete

Ring um den Stadtkern

Östliche Wohngebiete

Neue westliche Baugebiete

Vogel- und Baumsiedlung

Wohngebiete östlich der Bahn

STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

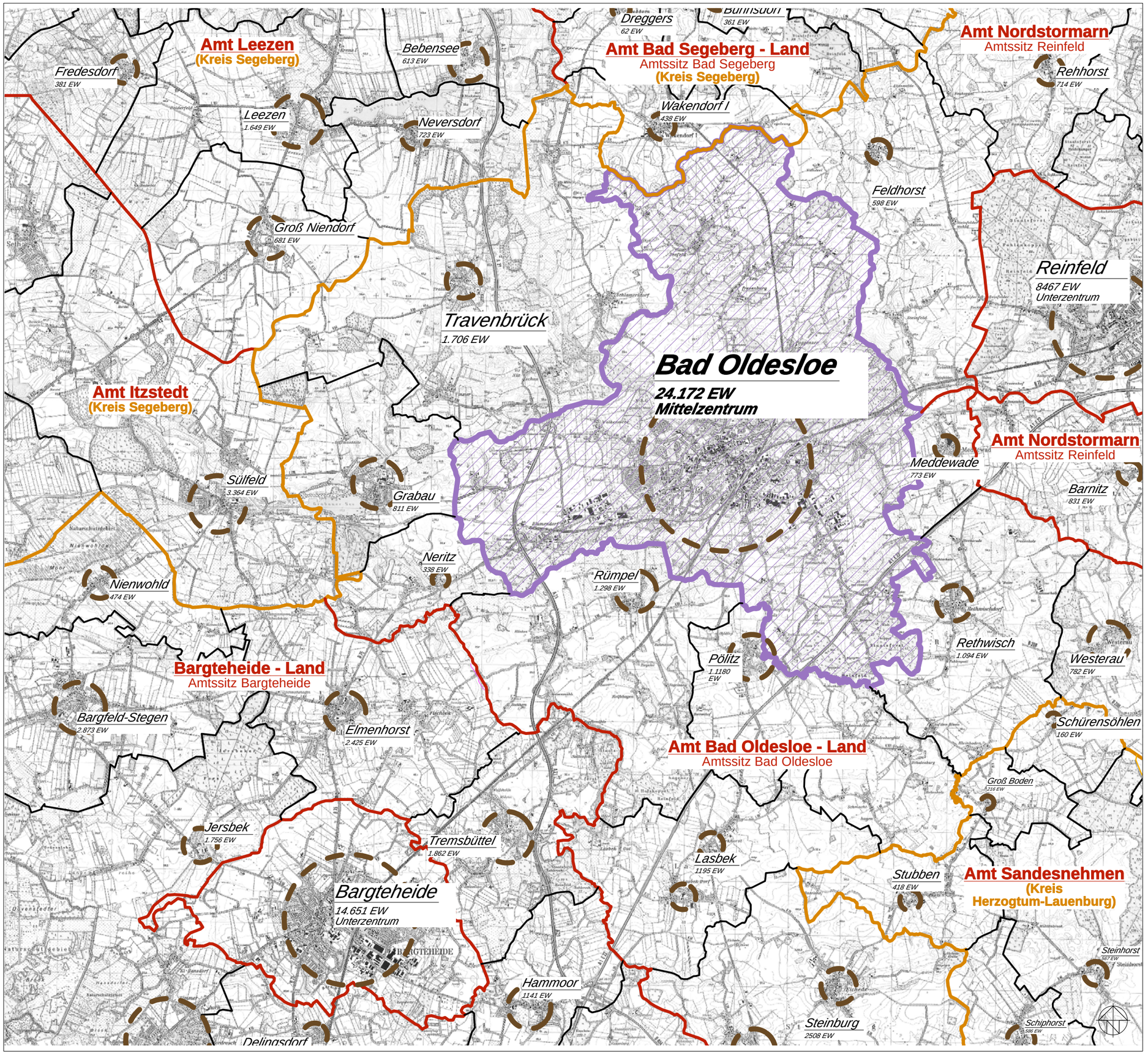
Plan 3:
BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR
DER WOMAKO-GEBIETE

M 1: 5.000 (im Original)

Stand: 20.11.2009

polis aktiv

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG



Legende

Gemeinde / Stadt

Einwohnerzahl (Stand 31.12.2007, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
Einstufung gemäß Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd (Fortschreibung 1998)

Kreisgrenze

Gemeindegrenze

Amtsgrenze

Stadtgebiet Bad Oldesloe

STADT BAD OLDESLOE

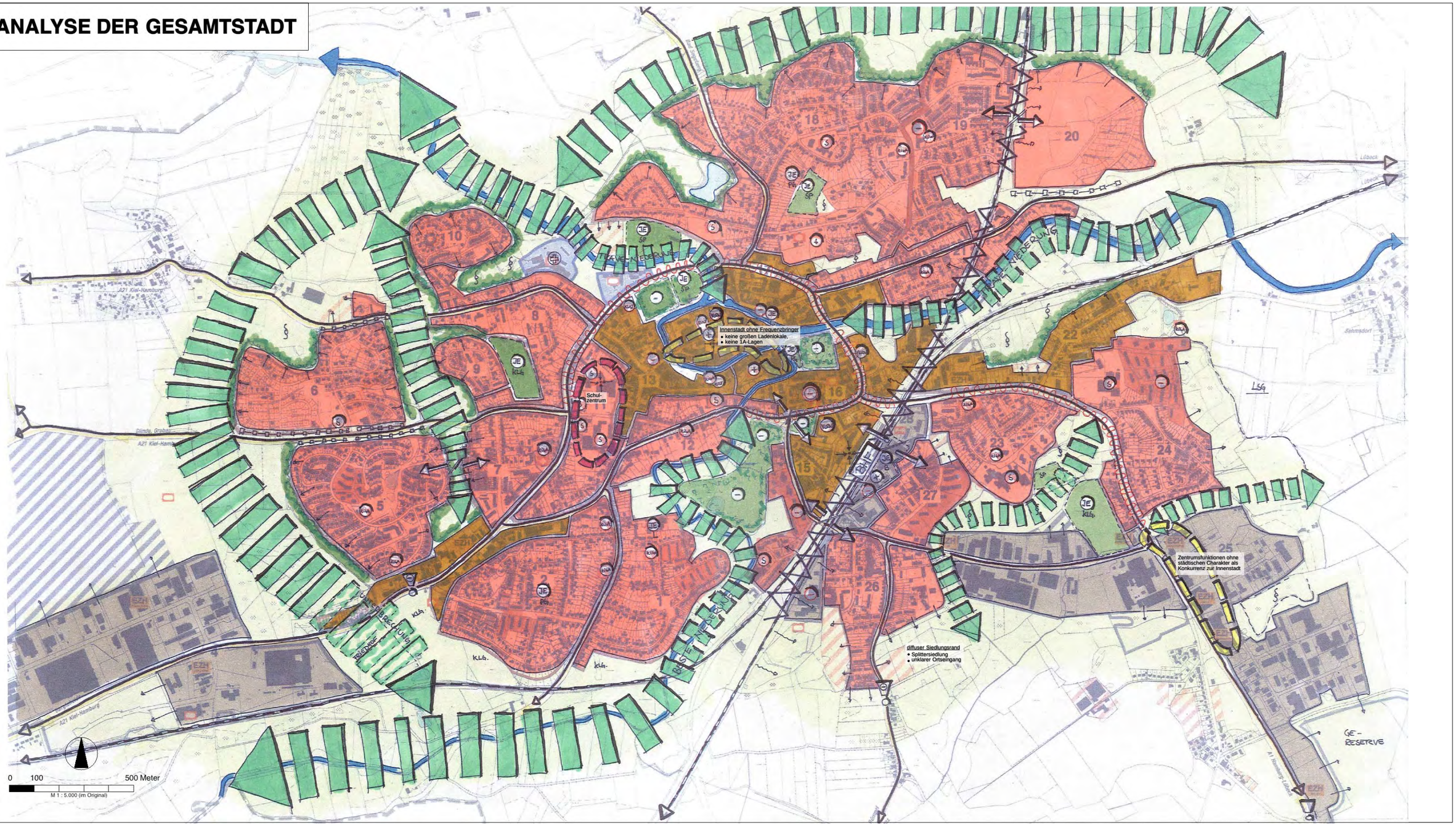
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 4:

AMTS- UND GEMEINDEGRENZEN

M 1: 50.000 (im Original)	polis aktiv	ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stand: 16.11.2009		

ANALYSE DER GESAMTSTADT



Legende

Siedlungsstruktur und Städtebau

vorhandener Siedlungskörper

Nutzungscharakter

- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

Innenstadtentwicklungs-Potenzial, mit Angabe der Art:

Klg = Kleingärten
Sp = Sportplatz
ÖG = Öffentliche Grünfläche
PG = private Gärten
B = Brachfläche

Stadtbild prägende Gebäude und Ensemble

städtebauliche Funktionsverluste

erhebliche städtebauliche Funktionsverluste

Ortseingang / mangelhafter Ortseingang

klarer Siedlungsrand mit guter Ortsrandeingrünung

diffuser Siedlungsrand / Übergang zur Splittersiedlung / ggf. Siedlungserweiterung

mangelnde Verknüpfung zwischen Stadtquartieren

Zentrumsstruktur und zentrale Orte

Einzelhandelsschwerpunkt

Gemeinbedarfszentrum

Kommunikations- und Treffpunkt

Standorte mit stadträumlich relevanten Gemeinbedarfseinrichtungen

- Schule
- Kindertagesstätte
- Kultureinrichtungen
- übergeordnete Verwaltung

Verkehr

Straße mit Barrierewirkung und Überdimensionierung

Bahnlinie mit Barrierewirkung

Lärmschutz führt zu Verlust des Stadtzusammenhangs

Umwelt, Grün und Landschaft

wichtige Landschaftsachsen oder Grünzüge

Biotop oder Naturschutzgebiet

öffentliche Grünfläche mit Erneuerungsbedarf

potenzielle Lärmkonflikte

Stadtquartiere mit hohem Anteil von Gebäuden mit energetischem Sanierungsbedarf

Landschaftsschutzgebiet

Wald

STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 5:
ANALYSE DER GESAMTSTADT

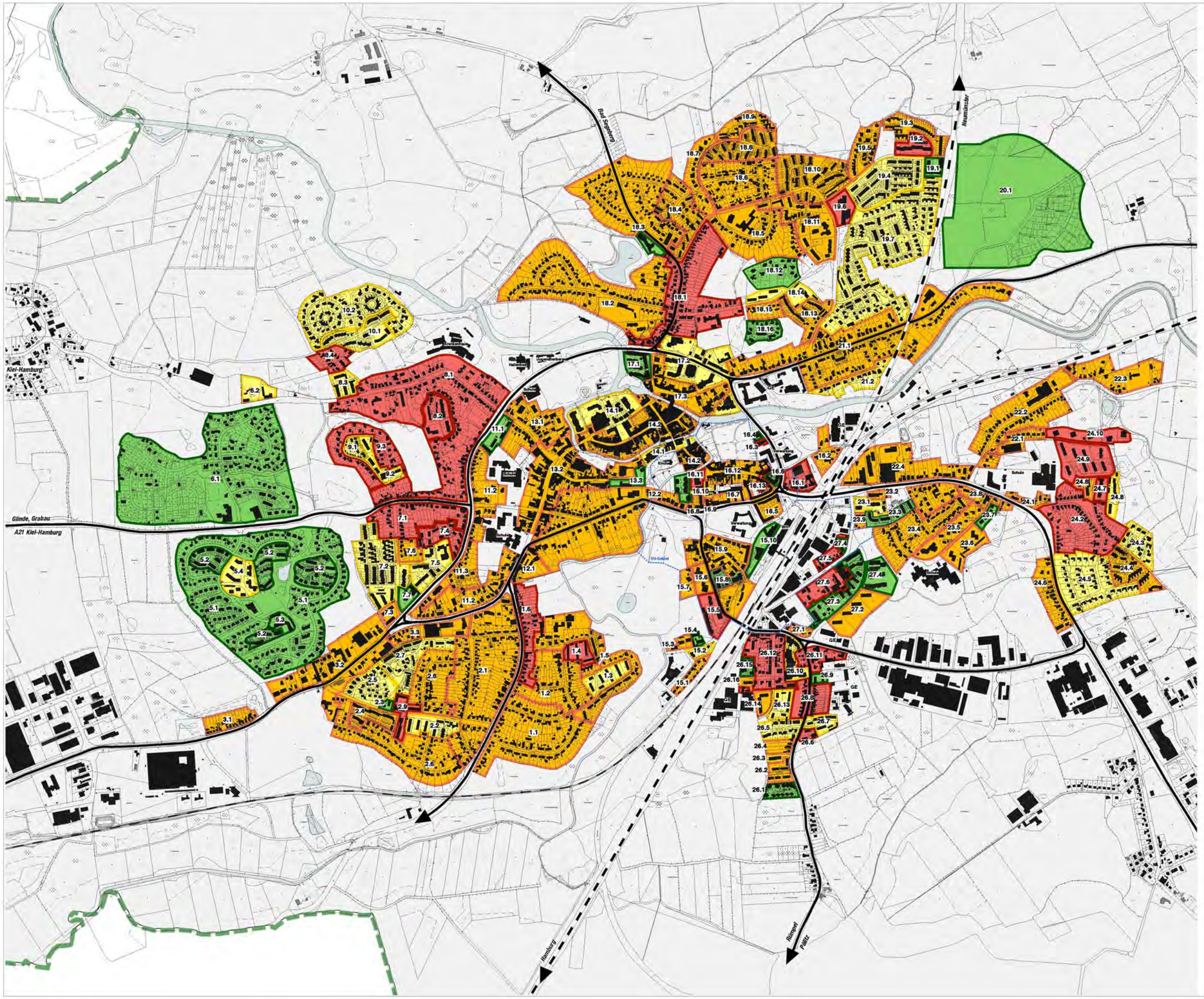
M. 1: 5.000 (im Original)

Stand: 16.11.2009

polis aktiv

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere



Legende

Beurteilung des energetischer Zustandes der Gebäudehülle

- kein energetischer Sanierungsbedarf
- geringfügiger energetischer Sanierungsbedarf
- energetischer Sanierungsbedarf
- erheblicher energetischer Sanierungsbedarf

Quartiersbezeichnung

z.B. **24.1** Nummerierung gemäß Stadtparzellenplan Bad Oldesloe, Stand August 2008

Verkehr

- Hauptverkehrsstraßen
- DB-Bahngleise
- Industriegleis/Wirtschaftsbahn
- BHF DB-Bahnhof

Abgrenzung

- Stadtgrenze
- VU-Gebiet

0 100 500 Meter

M 1 : 5.000 (im Original)

STADT BAD OLDESLOE

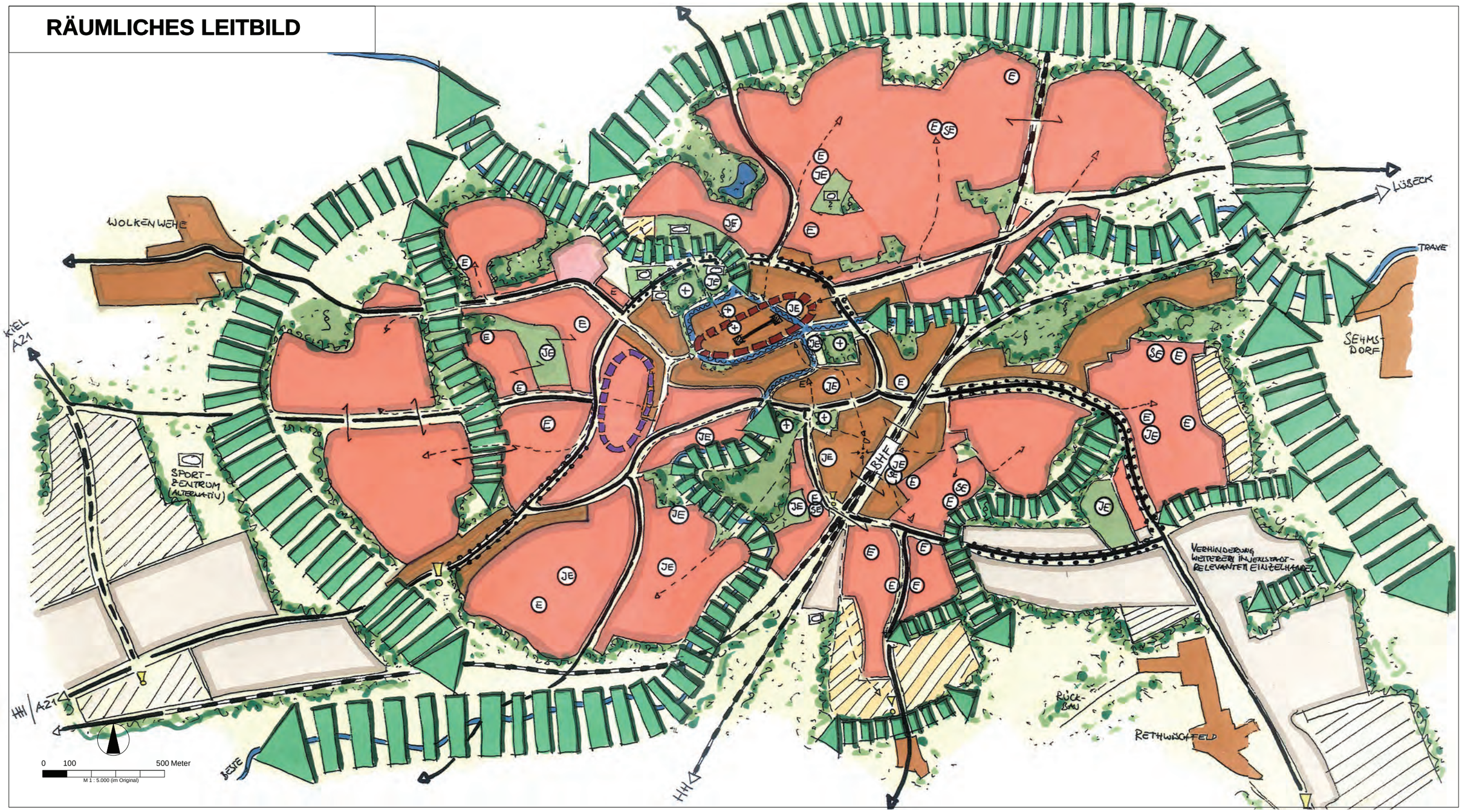
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 6:
ERHEBUNG DES ENERGETISCHEN ZUSTANDES DER WOHN- UND MISCHQUARTIERE

M 1: 5.000 (im Original)
Stand: 16.11.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

RÄUMLICHES LEITBILD



Legende

Siedlungsentwicklung

- Wohnen - Bestand
- Mischgebiet - Bestand
- Gewerbe - Bestand
- potenzielle Abrundung des Siedlungskörpers, falls Innenentwicklung nicht ausreicht
- Entwicklungsflächen für Gewerbe
- JE: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen möglich bzw. zu überprüfen
- SE: Pflege der Wohnungsbestände, Imageverbesserung von Wohnquartieren
- E: energetische Erneuerung von Wohnquartieren vordringlich
- gestalterische und stadträumliche Aufwertung von Stadteingängen

Zentrumsstruktur

- Innenstadt als vorrangiger Ort zentraler Funktionen (alleiniger Ort zentrenrelevanten Einzelhandels, abgesehen vom täglichen Bedarf)
  - klare Abgrenzung erforderlich, städtebaulich und gestalterisch ablesbar
  - Herausbildung eines Hauptlaufes/Knochenprinzip
- klare Definition einer 1-A-Lage
- Entwicklung und Attraktivierung des Schulzentrums

Verkehr

- Hauptverkehrsstraße
- Hauptverkehrsstraße, Ergänzung
- Bahngleise
- gestalterische Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen
- Verringerung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen / Vernetzung von Stadtteilen
- Aufwertung und Entwicklung (Kfz-unabhängiger) Rad- und Fußwege in die Innenstadt

Grün und Landschaft

- Aufweitung und Aufwertung des Landschaftsverbundsystems und der Flussniederungen
- Öffnung der Stadt zur Beste und Trave Herstellung durchgängiger Uferwege
- qualitative Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen für eine bessere Nutzbarkeit
- Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Biotopen
- Ortsrandeingrünung erhalten/entwickeln, Einbindung der Siedlung in die Landschaft
- potenzieller neuer Sportstandort oder Modernisierung und Qualifizierung vorhandener Sportanlagen

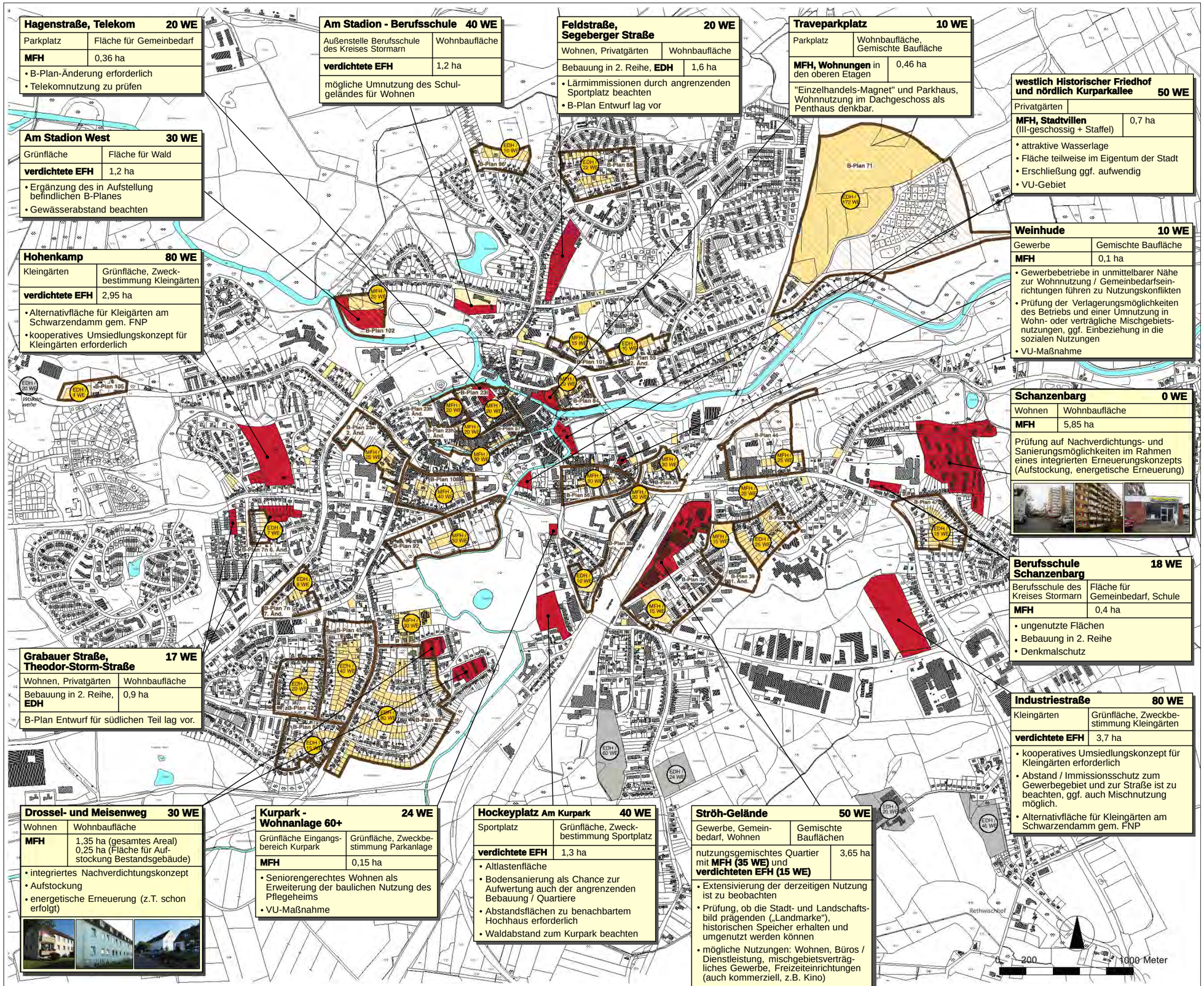
STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 7:
RÄUMLICHES LEITBILD

M 1: 5.000 (im Original)	polis aktiv	ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stand: 20.11.2009		

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE DER STADT BAD OLDESLOE



Hagenstraße, Telekom — 20 WE

Parkplatz	Fläche für Gemeinbedarf
MFH	0,36 ha

- B-Plan-Änderung erforderlich
- Telekomnutzung zu prüfen

Am Stadion West — 30 WE

Grünfläche	Fläche für Wald
verdichtete EFH	1,2 ha

- Ergänzung des in Aufstellung befindlichen B-Planes
- Gewässerabstand beachten

Hohenkamp — 80 WE

Kleingärten	Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten
verdichtete EFH	2,95 ha

- Alternativfläche für Kleigärten am Schwarzendamm gem. FNP
- kooperatives Umsiedlungskonzept für Kleingärten erforderlich

Am Stadion - Berufsschule — 40 WE

Außenstelle Berufsschule des Kreises Stormarn	Wohnbaufläche
verdichtete EFH	1,2 ha

mögliche Umnutzung des Schulgeländes für Wohnen

Feldstraße, Segeberger Straße — 20 WE

Wohnen, Privatgärten	Wohnbaufläche
Bebauung in 2. Reihe, **EDH**	1,6 ha

- Lärmimmissionen durch angrenzenden Sportplatz beachten
- B-Plan Entwurf lag vor

Traveparkplatz — 10 WE

Parkplatz	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
MFH, Wohnungen in den oberen Etagen	0,46 ha

"Einzelhandels-Magnet" und Parkhaus, Wohnnutzung im Dachgeschoss als Penthaus denkbar.

westlich Historischer Friedhof und nördlich Kurparkallee — 50 WE

Privatgärten	
MFH, Stadtvillen (III-geschossig + Staffel)	0,7 ha

- attraktive Wasserlage
- Fläche teilweise im Eigentum der Stadt
- Erschließung ggf. aufwendig
- VU-Gebiet

Weinhude — 10 WE

Gewerbe	Gemischte Baufläche
MFH	0,1 ha

- Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung / Gemeinbedarfseinrichtungen führen zu Nutzungskonflikten
- Prüfung der Verlagerungsmöglichkeiten des Betriebs und einer Umnutzung in Wohn- oder verträgliche Mischgebietsnutzungen, ggf. Einbeziehung in die sozialen Nutzungen
- VU-Maßnahme

Schanzenbarg — 0 WE

Wohnen	Wohnbaufläche
MFH	5,85 ha

Prüfung auf Nachverdichtungs- und Sanierungsmöglichkeiten im Rahmen eines integrierten Erneuerungskonzepts (Aufstockung, energetische Erneuerung)

Berufsschule Schanzenbarg — 18 WE

Berufsschule des Kreises Stormarn	Fläche für Gemeinbedarf, Schule
MFH	0,4 ha

- ungenutzte Flächen
- Bebauung in 2. Reihe
- Denkmalschutz

Industriestraße — 80 WE

Kleingärten	Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten
verdichtete EFH	3,7 ha

- kooperatives Umsiedlungskonzept für Kleingärten erforderlich
- Abstand / Immissionsschutz zum Gewerbegebiet und zur Straße ist zu beachten, ggf. auch Mischnutzung möglich.
- Alternativfläche für Kleingärten am Schwarzendamm gem. FNP

Grabauer Straße, Theodor-Storm-Straße — 17 WE

Wohnen, Privatgärten	Wohnbaufläche
Bebauung in 2. Reihe, **EDH**	0,9 ha

B-Plan Entwurf für südlichen Teil lag vor.

Drossel- und Meisenweg — 30 WE

Wohnen	Wohnbaufläche
MFH	1,35 ha (gesamtes Areal) 0,25 ha (Fläche für Aufstockung Bestandsgebäude)

- integriertes Nachverdichtungskonzept
- Aufstockung
- energetische Erneuerung (z.T. schon erfolgt)

Kurpark - Wohnanlage 60+ — 24 WE

Grünfläche Eingangsbereich Kurpark	Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
MFH	0,15 ha

- Seniorengerechtes Wohnen als Erweiterung der baulichen Nutzung des Pflegeheims
- VU-Maßnahme

Hockeyplatz Am Kurpark — 40 WE

Sportplatz	Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz
verdichtete EFH	1,3 ha

- Altlastenfläche
- Bodensanierung als Chance zur Aufwertung auch der angrenzenden Bebauung / Quartiere
- Abstandsflächen zu benachbartem Hochhaus erforderlich
- Waldabstand zum Kurpark beachten

Ströh-Gelände — 50 WE

Gewerbe, Gemeinbedarf, Wohnen	Gemischte Bauflächen
nutzungsgemischtes Quartier mit **MFH (35 WE)** und **verdichteten EFH (15 WE)**	3,65 ha

- Extensivierung der derzeitigen Nutzung ist zu beobachten
- Prüfung, ob die Stadt- und Landschaftsbild prägenden („Landmarke"), historischen Speicher erhalten und umgenutzt werden können
- mögliche Nutzungen: Wohnen, Büros / Dienstleistung, mischgebietsverträgliches Gewerbe, Freizeiteinrichtungen (auch kommerziell, z.B. Kino)
- VU-Gebiet

LEGENDE

Bauflächen mit Nachverdichtungspotenzial

Flächentyp 1:

Flächen **ohne Baurecht**, die im Rahmen eines gesamtstädtischen Innenentwicklungskonzepts auf Umsetzbarkeit zu prüfen sind.

(in Ergänzung zum Bauflächenkataster der Stadt Bad Oldesloe, Stand Januar 2009)

Infokasten:

Name	**WE***
bisherige Nutzung	Darstellung im FNP
anzustrebende Bauweise	Bruttobaufläche
Bemerkungen, Klärungsbedarf	

* angenommene durchschnittliche Bruttowohnungsdichte:

EDH:	18 WE / ha
verdichtete EFH:	30 WE / ha
MFH:	60 WE / ha

Maximal mögliche Wohneinheiten Flächentyp 1:

EFH: 322	MFH: 197	gesamt: 519

Flächentyp 2:

Durch **verbindliches Baurecht** abgesichertes Potenzial (B-Plan, gem. § 34 BauGB), teilweise B-Plan in Aufstellung.

(gemäß dem Plan für die Bauflächen zur Nachverdichtung und Außenentwicklung der Stadt Bad Oldesloe, Stand November 2009)

EDH / 40 WE — anzustrebende Bauweise / Wohneinheiten
EDH: Einzel- und Doppelhäuser
MFH: Mehrfamilienhäuser

B-Plan 21 — Umgrenzung Bebauungspläne mit Wohnbaupotenzial, Kennzeichnung B-Plan

Maximal mögliche Wohneinheiten Flächentyp 2:

EFH: 438	MFH: 450	gesamt: 888*

* Gemäß Aussage der Stadtverwaltung sind **ca. 35 zusätzliche Baulücken** vorhanden. Diese befinden sich außerhalb der B-Plan-Geltungsbereiche und sind gelb makiert.

Flächentyp 3:

Wohnbauflächen im Außenbereich gemäß **Flächennutzungsplan**, Stand 2006

EDH / 40 WE — anzustrebende Bauweise / Wohneinheiten
EDH: Einzel- und Doppelhäuser

Maximal mögliche Wohneinheiten Flächentyp 3:

EFH: 169	MFH: 0	gesamt: 169

STADT BAD OLDESLOE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Plan 8:

Handlungsschwerpunkt 1

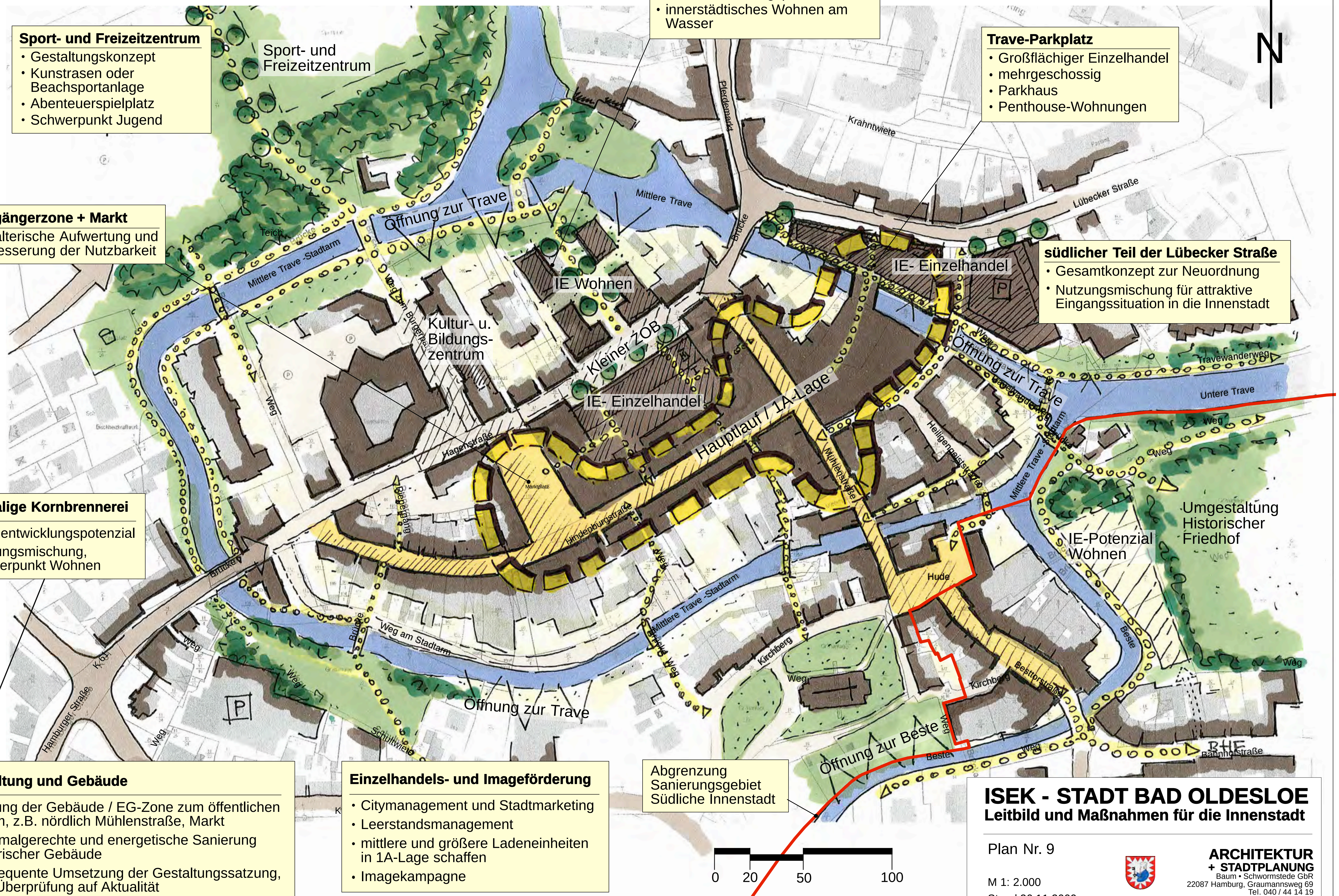
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

M 1 : 10.000 (im Original)

Stand: 16.11.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Leitbild und Maßnahmen für die Innenstadt



Sport- und Freizeitzentrum
- Gestaltungskonzept
- Kunstrasen oder Beachsportanlage
- Abenteuerspielplatz
- Schwerpunkt Jugend

Telekom-Gelände, Hagenstraße
- Innenentwicklungspotenzial
- innerstädtisches Wohnen am Wasser

Trave-Parkplatz
- Großflächiger Einzelhandel
- mehrgeschossig
- Parkhaus
- Penthouse-Wohnungen

Fußgängerzone + Markt

gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Nutzbarkeit

südlicher Teil der Lübecker Straße
- Gesamtkonzept zur Neuordnung
- Nutzungsmischung für attraktive Eingangssituation in die Innenstadt

ehemalige Kornbrennerei
- Innenentwicklungspotenzial
- Nutzungsmischung, Schwerpunkt Wohnen

Gestaltung und Gebäude
- Öffnung der Gebäude / EG-Zone zum öffentlichen Raum, z.B. nördlich Mühlenstraße, Markt
- denkmalgerechte und energetische Sanierung historischer Gebäude
- konsequente Umsetzung der Gestaltungssatzung, ggf. Überprüfung auf Aktualität

Einzelhandels- und Imageförderung
- Citymanagement und Stadtmarketing
- Leerstandsmanagement
- mittlere und größere Ladeneinheiten in 1A-Lage schaffen
- Imagekampagne

Abgrenzung Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt

ISEK - STADT BAD OLDESLOE
Leitbild und Maßnahmen für die Innenstadt

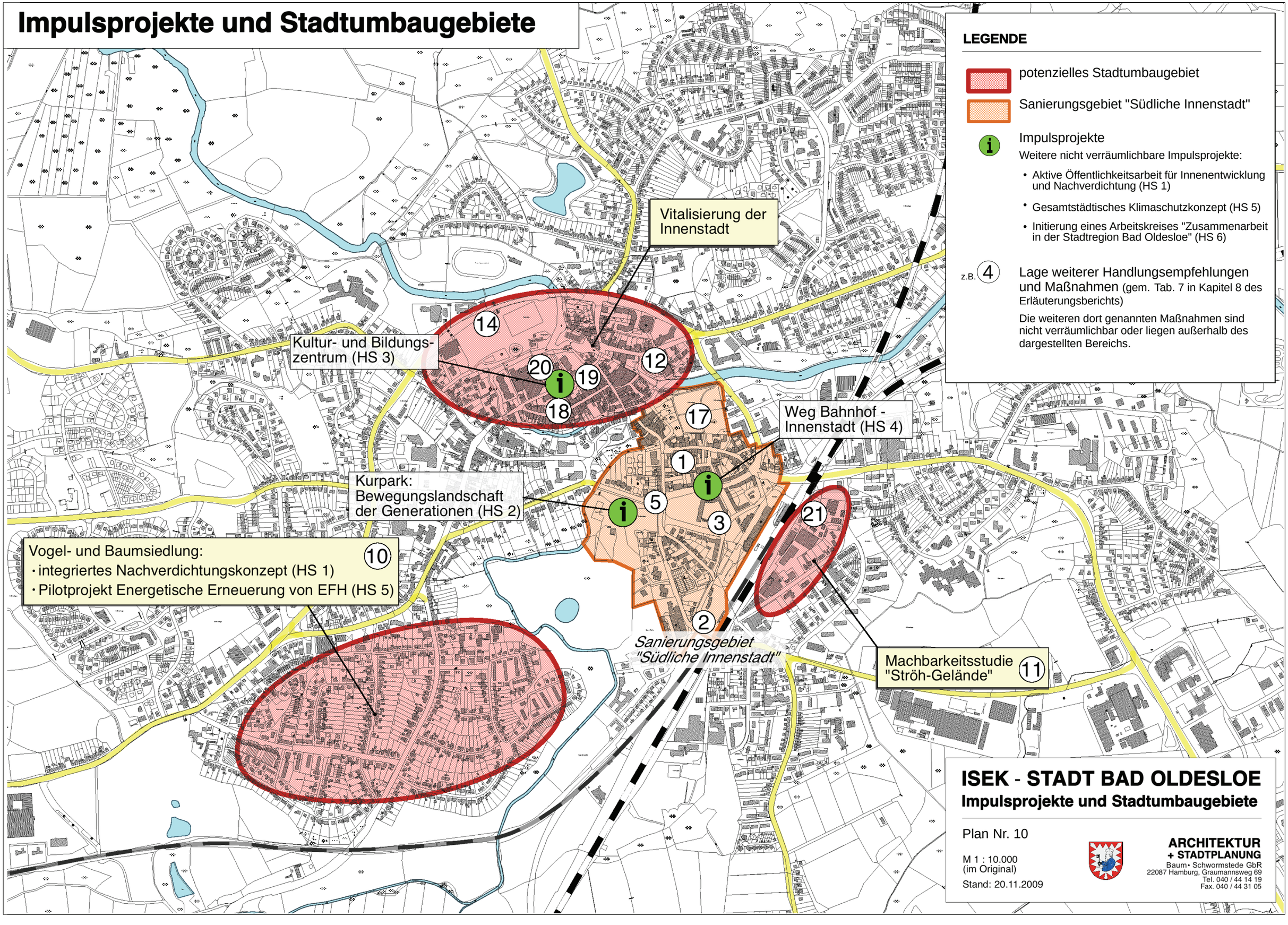
Plan Nr. 9

M 1: 2.000

Stand 20.11.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete



LEGENDE

potenzielles Stadtumbaugebiet

Sanierungsgebiet "Südliche Innenstadt"

Impulsprojekte

Weitere nicht verräumlichbare Impulsprojekte:

- Aktive Öffentlichkeitsarbeit für Innenentwicklung und Nachverdichtung (HS 1)
- Gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept (HS 5)
- Initierung eines Arbeitskreises "Zusammenarbeit in der Stadtregion Bad Oldesloe" (HS 6)

z.B. (4) Lage weiterer Handlungsempfehlungen und Maßnahmen (gem. Tab. 7 in Kapitel 8 des Erläuterungsberichts)

Die weiteren dort genannten Maßnahmen sind nicht verräumlichbar oder liegen außerhalb des dargestellten Bereichs.

ISEK - STADT BAD OLDESLOE

Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete

Plan Nr. 10

M 1 : 10.000
(im Original)

Stand: 20.11.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum• Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05