

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Rögen Nr. 6a

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (2. Neufassung) liegt im Westen der Stadt Bad Oldesloe innerhalb des vom tatsächlichen Stadtgebiet abgesetzten „Gewerbegebietes West“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche des Gewerbegrundstückes Rögen Nr. 6a.

2. Gründe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37, mit dem das Gewerbegebiet West (Rögen und Sandkamp) erstmalig planungsrechtlich ausgewiesen und die Erschließung eingeleitet wurde, ist im Jahre 1973 rechtskräftig geworden. Danach sind zwei Neufassungen des Planes betrieben worden. Der geltende Bebauungsplan Nr. 37 (2. Neufassung) ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig.

Als das Erschließungssystem für das Gewerbegebiet West geplant wurde, waren die Grundstückszuschnitte der später ansässig gewordenen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt, so dass zunächst nur die Haupterschließungsstraßen Rögen und Sandkamp fertig gestellt wurden. Die in den Jahren folgende, oft kleinteilige Gewerbeansiedlung erforderte die ergänzende Anlage von kurzen Stichstraßen. Örtlich führte dann jedoch das spätere Wachstum der Betriebe zu Verschmelzungen von kleineren zu größeren Grundstücken, so dass heute teilweise die Stichstraßen als öffentliche Erschließung überflüssig geworden sind. Sie behindern sogar betriebliche Entwicklungen und interne Betriebsabläufe.

Eine solche nicht mehr benötigte und hinderliche Stichstraße stellt nach der Einfahrt von der Bundesstraße 75 in die Straße Rögen der erste Abbieger auf der rechten Seite dar. Von diesem Straßenstich werden zur Zeit drei Anlieger erschlossen. Alle drei sind jedoch auch direkt an die Haupterschließungsstraße Rögen angebunden, also im baurechtlichen Sinne doppelt erschlossen.

Der rückwärtig gelegene Betrieb Rögen Nr. 6a, bestehend aus den Flurstücken 2/36, 2/33 und 2/38, hat aus Gründen interner Betriebsabläufe sein Interesse bekundet, den hinteren Teil der Stichstraße mit dem Wendepunkt käuflich zu erwerben. Der Betrieb ist über das Flurstück 2/36 ebenfalls unmittelbar an die Haupterschließungsstraße Rögen angebunden. Die tatsächliche Erschließung erfolgt aber über die Stichstraße. Der vordere Teil der Stichstraße wäre zur öffentlichen rechtlichen Sicherung der Erschließung zwar auch nicht mehr erforderlich, er dient aber zwei anderen Anliegern dieses Straßenstichs der tatsächlichen Erschließung und er nimmt weiter

alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf, so dass der vordere Teil als öffentliche Verkehrsfläche verbleiben soll.

Die Grundstücke Rögen Nr. 4 und 6 bleiben damit zweiseitig erschlossen. Sie benötigen die Stichstraße und den Wendepunkt objektiv nicht. Soweit sie die Stichstraße bisher aus Gründen der vereinfachten Andienung genutzt haben und ihnen durch das Entziehen der Wendemöglichkeit Nachteile entstehen, erfolgen zwischen den Planungsbegünstigten und den Planungsbenachteiligten privatrechtliche Vereinbarungen zum Ausgleich der Nachteile.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 37 - 2. Neufassung - ist eine Fußwegverbindung von dem Straßenstich über das Betriebsgelände Rögen Nr. 6a zu einem entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes verlaufenden öffentlichen Wander- und Wirtschaftsweg vorgesehen. Da das Betriebsgelände eingezäunt werden soll, bestehen ohnehin keine Chancen auf Realisierung des Verbindungsweges. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung des Weges wird somit zukünftig verzichtet.

3. Vorhandene Nutzungen

Bei dem im Planbereich ansässigen Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Fertigungsbetrieb von Abfülltechniken für Fässer, Container, Habbocks, Kannen, Kanister, Eimer usw. für flüssige und pastöse Produkte.

Bei den weiteren an dem bisherigen Straßenstich gelegene Betrieben handelt es sich um einen Dienstleistungs- und Transportbetrieb sowie um eine Behindertenwerkstatt.

4. Planverfahren

Auf der Grundlage der Regelungen des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (BauGB 2007) können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, in dem eine Größe der Grundflächen von weniger als 20.000m² festgesetzt wird, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

5. Ausgleichsflächen und Umweltprüfung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu leisten. Eine bisher zu 100 % versiegelte Verkehrsfläche wird planungsrechtlich umgewandelt in den Bestandteil

einer nur zu 70 % bebaubaren Grundstücksfläche. Eine Beeinträchtigung umweltrechtlicher und sonstiger Belange im Sinne des § 13 Abs.1 Nr.2 BauGB ist somit nicht gegeben.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche öffentliche Erschließung wird im letzten Abschnitt mit dem bestehenden Wendepfad aufgegeben.

7. Einschränkungen des Einzelhandels

Im Plangebiet ist der Verkauf sogenannter innenstadtrelevanter Waren ausgeschlossen. Es wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 – 2. Neufassung – sowie auf die Begründung zu diesem Plan verwiesen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Gesetzliche Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich.

9. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet Gewerbegebiet vor.

10. Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die digitalisierte endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

11. Überschlägige Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2008

Bad Oldesloe, den 19.02.2009

von Bary
Bürgermeister

