

1) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck, die das Plangebiet im Norden begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Ratzeburger Str. 9, im Süden durch die Bundesstraße 208 (Ratzeburger Straße), im Osten durch das Flurstück 28/1; ein Biotop gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz bzw. das Grundstück Ratzeburger Str. 43.

2) Entwicklung und baulicher Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 44 Neufassung und Ergänzung wurde im Jahre 2000 aufgestellt, um eine über Jahre brachliegende Gewerbefläche von ca. 20.000 qm für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bereit stellen zu können. Weiterhin wurde eine Fläche direkt an der Eisenbahnstrecke zur Ansiedlung neuer und umzusiedelnder Gewerbebetriebe ausgewiesen. Der Einzelhandelsbetrieb (Plaza) hat sich angesiedelt und wird von den Bürgern sehr gut angenommen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte noch nicht realisiert werden.

3) Anlass und Gründe zur Planänderung

Die Planänderungen beziehen sich nur auf den Teil B – Text - der Satzung. Der Teil A – Planzeichnung – bleibt unverändert bestehen.

Der jahrelange Leerstand eines Teilbereiches eines neuerrichteten, dem Einzelhandel dienenden Gebäudes im als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Bebauungsplanes ist Anlass zur Planänderung.

Die Beschränkung des Einzelhandels auf einen Getränkemarkt im Gewerbegebiet GE/E1, um nicht zu viel Einzelhandel in diesem Teil der Stadt zu erhalten, wird aufgegeben.

Von der größeren Freiheit der Gewerbe- und Handelstreibenden wird insgesamt eine Belebung erwartet. Seit Jahren stehen Verkaufsräume leer und erschlossene Grundstücke werden nicht genutzt. Diese Situation ist unbefriedigend.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt wird in diesem Gebiet kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt gesehen, sondern eine Ergänzung ihrer Funktion. Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind bisher nicht nachgefragt worden. Dieses könnte daran liegen, dass sie relativ klein sind und isoliert liegen. Eine Zulässigkeit von Einzelhandel könnte die Nachfrage beleben. Jede Form der Belebung und Stärkung der Wirtschaft soll in Bad Oldesloe umgesetzt werden, um den Standort Bad Oldesloe als Kreisstadt und Mittelzentrum zu stärken.

Das Gutachten von GWH Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft zur Wettbewerbserforschung und Handelsentwicklung mbH) zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Oldesloe (Grundlagenuntersuchung und Entwicklungskonzept, August 2000) hat vor einer Ausrichtung ausschließlich auf die Innenstadt bezogene Ansiedlungspolitik gewarnt.

1) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck, die das Plangebiet im Norden begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Ratzeburger Str. 9, im Süden durch die Bundesstraße 208 (Ratzeburger Straße), im Osten durch das Flurstück 28/1; ein Biotop gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz bzw. das Grundstück Ratzeburger Str. 43.

2) Entwicklung und baulicher Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 44 Neufassung und Ergänzung wurde im Jahre 2000 aufgestellt, um eine über Jahre brachliegende Gewerbefläche von ca. 20.000 qm für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bereit stellen zu können. Weiterhin wurde eine Fläche direkt an der Eisenbahnstrecke zur Ansiedlung neuer und umzusiedelnder Gewerbebetriebe ausgewiesen. Der Einzelhandelsbetrieb (Plaza) hat sich angesiedelt und wird von den Bürgern sehr gut angenommen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte noch nicht realisiert werden.

3) Anlass und Gründe zur Planänderung

Die Planänderungen beziehen sich nur auf den Teil B – Text - der Satzung. Der Teil A – Planzeichnung – bleibt unverändert bestehen.

Der jahrelange Leerstand eines Teilbereiches eines neuerrichteten, dem Einzelhandel dienenden Gebäudes im als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Bebauungsplanes ist Anlass zur Planänderung.

Die Beschränkung des Einzelhandels auf einen Getränkemarkt im Gewerbegebiet GE/E1, um nicht zu viel Einzelhandel in diesem Teil der Stadt zu erhalten, wird aufgegeben.

Von der größeren Freiheit der Gewerbe- und Handelstreibenden wird insgesamt eine Belebung erwartet.

Seit Jahren stehen Verkaufsräume leer und erschlossene Grundstücke werden nicht genutzt. Diese Situation ist unbefriedigend.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt wird in diesem Gebiet kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt gesehen, sondern eine Ergänzung ihrer Funktion.

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind bisher nicht nachgefragt worden. Dieses könnte daran liegen, dass sie relativ klein sind und isoliert liegen.

Eine Zulässigkeit von Einzelhandel könnte die Nachfrage beleben.

Jede Form der Belebung und Stärkung der Wirtschaft soll in Bad Oldesloe umgesetzt werden, um den Standort Bad Oldesloe als Kreisstadt und Mittelzentrum zu stärken.

Das Gutachten von GWH Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft zur Wettbewerbserforschung und Handelsentwicklung mbH) zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Oldesloe (Grundlagenuntersuchung und Entwicklungskonzept, August 2000) hat vor einer Ausrichtung ausschließlich auf die Innenstadt bezogene Ansiedlungspolitik gewarnt.

Die zu enge Priorisierung der Innenstadt ...“begünstigt ggf. noch den Verzicht auf Ansiedlung im Stadtgebiet“....(Gutachten, ebenda S. 56). Auch für die Einzelhandelsstandorte an der Peripherie wird die bisherige restriktive stadtplanerische Ansiedlungskonzeption vom Gutachter für zu dirigistisch gehalten und eine liberalere Position gegenüber dem Handel empfohlen. Aufgrund der strukturell und räumlich problematischen Lage der Stadt, der „sandwich-Situation“ zwischen den Oberzentren Lübeck und Hamburg, sollte jede Behinderung eines Ansiedlungswunsches vermieden werden. Wenn Bad Oldesloe die Ansiedlung verhindere, würde sie womöglich im benachbarten Bereich stattfinden. Gutachterlicherseits wird empfohlen, die Ausrichtung auf die Innenstadt nicht über zu betonen, sondern die Gesamtsituation zu sehen. Es komme auf den „Destinationseffekt“ (Destination, lat. Bestimmung, Endzweck) an. Handel und Gastronomie sind nicht nur auf die Innenstadt beschränkt zu sehen, sondern auch die Märkte an der Peripherie sind einzubeziehen. Der Stadt wird ein bipolares Konzept empfohlen, bei dem die Innenstadt der eine und die Peripherie der andere Pol sein sollen. An der Peripherie sollten vorrangig Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten entstehen, wenn der Handel sich aufgrund der dynamischen und strukturverändernden Entwicklung nicht mehr eindeutig zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Betrieben eingruppiert lässt, sollte nicht behindernd eingegriffen werden. Auch spricht sich das Gutachten gegen die Beschränkung größerer gastronomischer Einrichtungen auf die Innenstadt aus. Hieraus folgert die Stadt, wenn unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Peripherie große Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, dann ist es bei dem hier zur Diskussion stehenden Standort einer Randlage zur Innenstadt noch weniger geboten, restriktiv und einschränkend den Einzelhandel zu behandeln. Die derzeitigen Einschränkungen des Handels sind nicht mehr zu rechtfertigen. Der Stadt fällt aufgrund der ökonomischen Gesamtsituation die Ablehnung von Ansiedlungswünschen schwer, wenn diese zum Abbau von Leerständen, in der Innenstadt, der Stadtrandlage oder der Peripherie führen. Die gesamtwirtschaftliche Situation der Stadt als Standort des Handels rückt in den Vordergrund bei der derzeitigen Setzung der planungspolitischen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung.

Von Seiten der Wirtschaftsförderung wird die Erweiterung des Einzelhandels im B-Plangebiet als sinnvoll angesehen, da es sich um eine Arrondierung eines bereits bestehenden und gut angenommen Sondergebietes handelt.

4) Ökologischer Ausgleich

Die Änderung des Teiles B – Text – des Bebauungsplanes Nr. 44 Neufassung und Ergänzung führt zu keinem Eingriff im Sinne des § 1a Baugesetzbuch.

5) Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt worden ist. Von einer solchen Prüfung ist nach § 3c UVPG abgesehen worden, weil in dem bereits überwiegend bebauten Gebiet sich keine schwerwiegenden Umweltauswirkungen als nach der alten Planung ergeben können.

6) Plangrundlagen

Die Planänderungen erfolgen ausschließlich im Teil B – Text -, so dass auf die Erstellung einer neuen Planzeichnung verzichtet werden kann. Für den Teil A – Planzeichnung - gilt weiterhin die am 21.06.2000 bekannt gemachte Planfassung.

7) Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2004.

Stadt Bad Oldesloe, den 12.07.2004


(Dr. Wrieden)
Bürgermeister



Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 44 – 1. Änd.

Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen der Ziffer 1 nach der alten und der neuen Fassung

Alte Fassung (B-Plan Nr. 44) Neufassung und Ergänzung	Neue Fassung B-Plan Nr. 44 – 1.Änd.
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
<p>Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO</p> <p>In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.</p>	<p>Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO</p> <p>In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.</p>
<p>Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO</p> <p>In den Mischgebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO.</p>	<p>Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO</p> <p>In den Mischgebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO.</p>
<p>Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/E gem. § 8 BauNVO</p> <p>In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind nur im räumlichen und betrieblichen Verbund von Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und/oder Kundenstellen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Getränkemärkte.</p> <p>In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in der Planzeichnung festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten gem. § 1 (4) BauNVO.</p>	<p>Eingeschränkte Gewerbegebiete GE/E gem. § 8 BauNVO</p> <p>In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.</p> <p>In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in der Planzeichnung festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten gem. § 1 (4) BauNVO.</p>
<p>Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO</p> <p>Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Nutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche darf max. 3.400 qm betragen. Büros, Praxen und Wohnungen sind bis zu einem Umfang von 40 % der in Anspruch genommenen Hauptnutzfläche – Großflächiger Einzelhandel- zulässig. Fachgeschäfte für die Sortimente Juwelier/Schmuck, Schuhe, Photo/Optik, Kunstgewerbe, Unterhaltungselektronik und Schreibwaren/Büroartikel sind nicht zulässig.</p>	<p>Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO</p> <p>Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Nutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche darf max. 3.400 qm betragen. Büros, Praxen und Wohnungen sind bis zu einem Umfang von 40 % der in Anspruch genommenen Hauptnutzfläche –Großflächiger Einzelhandel- zulässig.</p>