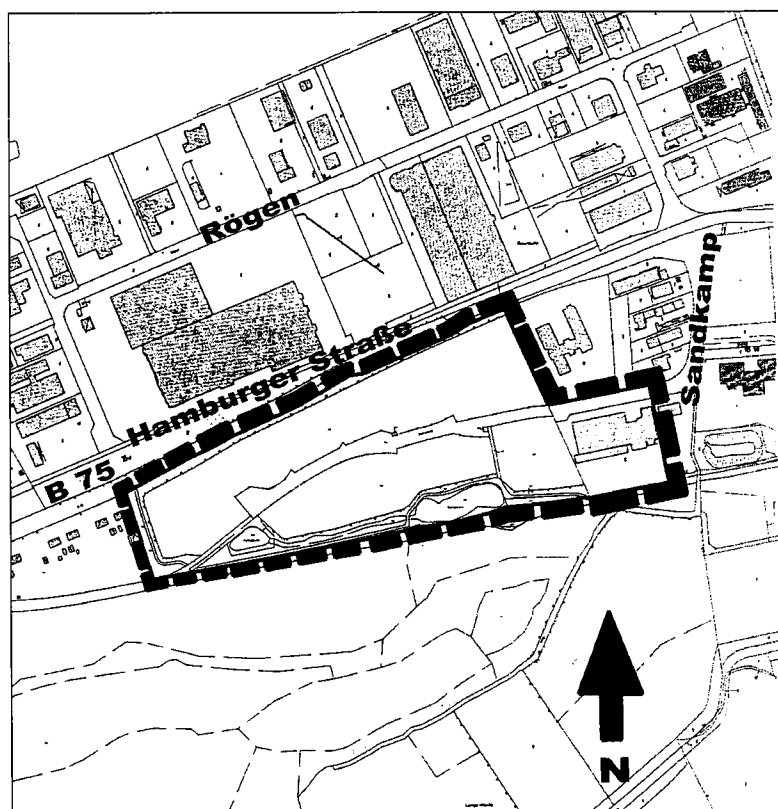


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 - 1.Änderung der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet: Verlängerung der Straße Sandkamp und Sandkamp Nr.7



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr.79 - 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

- 1) Gründe zur Planänderung
- 2) Planverfahren
- 3) Geltungsbereich, baulicher Bestand und Erschließung
- 4) Geschichtliche Entwicklung
- 5) Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- 6) Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7) Plangrundlagen
- 8) Kosten

1) Gründe zur Planänderung

Die Stadt Bad Oldesloe möchte die zur Zeit durch den Bebauungsplan Nr. 79 festgelegte Bindung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben lockern. Gegenwärtig ist nur eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die einen Gleisanschluss benötigen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 ist am 05.02.1998 für den Bereich des verlängerten Sandkamps rechtsverbindlich geworden. Er sah in Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes am Sandkamp die gewerbliche Erweiterung auf bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen vor. Das noch immer vorhandene Gleis der ehemaligen Bahnlinie nach Elmshorn, das als Verbindung zum Industriegleis des Gewerbegebietes Rögen dient, legte den Gedanken nahe, dieses Gebiet für die Ansiedlung gleisabhängiger Betriebe zur Verfügung zu stellen, um damit den verkehrspolitischen Zielen gerecht zu werden, den Güterverkehr von der Straße auf die Schiene zu verlagern.

Aus dieser Zielsetzung heraus, wurde die textliche Festsetzung (Teil B, Ziffer 2.2 Absatz 3) getroffen, dass gleisunabhängige Betriebe nur auf den Grundstücken zulässig sind, die von keinem Industriegleis tangiert werden.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1998 ist es der Erschließerin und Grundstückseigentümerin des erweiterten Gewerbegebietes, der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH, und der Stadt nicht gelungen, Betriebe anzusiedeln, die den vorhandenen Gleisanschluss benötigen. Auch die Umstrukturierung im Cargo-Geschäft der DB-AG hat zur Folge gehabt, dass der Transport von Gütern auf der Schiene für die meisten produzierenden Gewerbebetriebe nicht mehr interessant genug ist. Zur Zeit wird daher das Industriestammgleis lediglich von einem Unternehmen aus dem Gewerbegebiet Rögen regelmäßig genutzt.

Dahingegen bestehen ausgereifte Pläne, den städtischen Bauhof von der Industriestraße bzw. von dem vorübergehenden Standort am Moordamm an den Sandkamp umzusiedeln.

Die Stadt sieht sich deshalb veranlasst, die Beschränkung bezüglich der Gleisbindung aufzuheben, ohne das Ziel der Ansiedlung gleisgebundener Betriebe aus den Augen zu verlieren.

Die Planänderung bezieht sich nur auf den Teil B – Text – der Satzung. Der Teil A – Planzeichnung – des Bebauungsplanes Nr. 79 bleibt unverändert bestehen.

2) Planverfahren

Das Planverfahren soll nach § 13 a BauGB beschleunigt abgewickelt werden, da eine Umsiedlung des städtischen Bauhofes in Folge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Betriebserweiterung der Fa. Minimax) ansteht. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung, dass heißt, es werden keine Flächen des Außenbereichs, die tatsächlich noch nicht bebaut waren oder wie in diesem Fall, für die zuvor keine baurechtliche Zulässigkeit begründet war, für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. In dem beschleunigten Planverfahren kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet und der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan abweichend von § 8 (3) BauGB geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan wird nur im Wege der Berichtigung angepasst.

3) Geltungsbereich, baulicher Bestand und Erschließung

Das 11,3 ha große Plangebiet, davon ca. 7,7 ha Gewerbe und 0,9 ha Verkehrsflächen sowie Sonstiges liegt nördlich des städtischen Industriestammgleises, das das Plangebiet auch im Süden begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Blumendorf 1, im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Sandkamp und im Norden durch die Bundesstraße 75.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Lediglich der südöstliche Teilbereich ist mit einem Freizeitcenter bebaut. Das Gebiet ist erschlossen durch den Sandkamp, einem Industriegleis und durch öffentliche Netze für Strom, Wasser und Abwasser sowie der Telekommunikation.

4) Geschichtliche Entwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 79 wurde im Jahre 1997 mit dem Ziel der Ansiedlung gleisabhängiger Betriebe aufgestellt. Nachdem jedoch alle Ansiedlungsbemühungen durch die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft nicht fruchteten, war bereits 2003 der Entschluss gereift, die Gleisbindung aufzuheben. Der zuständige Planungs- und Verkehrsausschuss fasste am 20.11.2002 den entsprechenden Änderungsbeschluss. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2003 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.08.2003 bis zum 03.09.2003 frühzeitig beteiligt. Bedenken gegen die Planänderung waren nicht vorgetragen worden.

Unmittelbar darauf wurde der Stadt jedoch von einem Investor ein Angebot zur Errichtung eines kommerziellen Freizeit- und Erholungsbades (Thermalbad) unter kommunaler Beteiligung am Sandkamp unterbreitet. Da auch eine grundlegende Sanierungsbedürftigkeit der bestehenden Schwimmhalle am Konrad-Adenauer-Ring festgestellt wurde, korrigierte der Wirtschafts- und Planungsausschuss am 08.03.2006 das Planungsziel und beschloss, die bisher festgesetzte Nutzungsart Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport (Thermalbad) umzuwandeln.

Zeitgleich befand sich das Aufstellungsverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Abschlussphase. Das neue Planungsziel fand als Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche somit auch Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Juni 2006 in Kraft getreten.

Bereits zuvor hatte eine heftige öffentliche Diskussion über den Fortbestand der Schwimmhalle am Konrad-Adenauer-Ring eingesetzt. Sie führte dazu, dass am 08.10.2006 in einem Bürgerentscheid sich die Mehrheit der Bad Oldesloer Bürger für den Erhalt der bestehenden Schwimmhalle aussprach. Damit wurde auch der Neubau eines Thermalbades am Sandkamp verhindert.

Daraufhin verwarf der Wirtschafts- und Planungsausschuss am 01.10.2007 seinen Beschluss vom 08.03.2006 und ließ den Planänderungsbeschluss vom 20.11.2002 zur Aufhebung der Gleisbindung wieder aufleben.

5) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Änderung des Teiles B – Text – führt zu keinem stärkeren baulichen Eingriff im Sinne des § 1a Baugesetzbuch als nach der geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 79. Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB kann auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

6) Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt worden ist. Da es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und nach Absatz 1 Nr. 2 die bebaubare Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt, wird eine Umweltprüfung nur dann erforderlich, wenn in einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Änderung der Gebietsnutzung von gleisabhängigen Gewerbebetrieben in gleisunabhängige Betriebe lässt keine verstärkten Umweltauswirkungen erkennen. Eine Umweltprüfung findet somit nicht statt.

7) 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 04.02.1998 bekannt gemachte Planfassung.

8) Kosten

Der Rückbau der Gleisanlagen ist im Haushaltsplan unter der Produktnummer 54800.78 (0430000) mit 150.000 € veranschlagt.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2010

Bad Oldesloe, den 28.04.2010

(von Bary)
Bürgermeister

