

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 – 1.Änderung der Stadt Bad Oldesloe

**Gebiet:** Lily-Braun-Straße Nr.11 – 21 (ungerade Nr.) und Nr. 30- 54 (gerade Nr.), Elly-Heuss-Knapp-Straße und Emma-Ihrer-Straße



## Inhaltsverzeichnis

- 1) Anlass zur Planänderung
  - 2) Geltungsbereich
  - 3) Geschichtliche Entwicklung und baulicher Bestand
  - 4) Gründe zur Planaufstellung
    - a) Einzelhandel
    - b) Gastronomie
    - c) Höhenbeschränkungen
  - 5) Ökologischer Ausgleich
  - 6) Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 7) Plangrundlagen
  - 8) Kosten
- Anhang** (Gegenüberstellung bisherige und neue textliche Festsetzungen)

## 1) Anlass zur Planänderung

Anlässlich eines aktuellen Bauvorhabens zur Errichtung eines Hochregallagers soll aus den unter Ziffer 4c) geschilderten Gründen der 1991 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 80 geändert werden. Dieser Anlass wird genutzt, inzwischen weiterentwickelte Vorstellungen bezüglich der Einzelhandels- und Gastronomienutzungen rechtlich umzusetzen.

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

## 2) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Bundesstraße 208 (Ratzeburger Straße), im Süden durch den Feldweg „Zur Düpenau“, im Osten durch ökologische Ausgleichsflächen zu diesem Plangebiet und im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet Lily-Braun-Straße und Hermann-Bössow-Straße (Plangebiet Nr. 38 – 2. Neufassung).

## 3) Geschichtliche Entwicklung und baulicher Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 80 wurde im Jahre 1991 aufgestellt, um dringend benötigte Flächen zur Ansiedlung neuer und umzusiedelnder Gewerbebetriebe bereit stellen zu können. Der seinerzeit bestandene Druck ist rückblickend leicht erkennbar. Alle Grundstücke sind in der relativ kurzen Zeit fast vollständig bebaut oder zumindest verkauft worden. Am Ende der Elly-Heuss-Knapp-Straße steht nur noch ein Grundstück zur Verfügung. Die nochmalige Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Feldweges „Zur Düpenau“ wird angestrebt.

Folgende Betriebe haben sich im Planbereich angesiedelt:

Lily-Braun-Straße: Verbrauchermarkt („Familia“ – als „Magnet“ bereits vor Planaufstellung ansässig), Discounter-Markt, zwei Getränkehandel, Bau- und Gartenmarkt, Kraftfahrzeughandel, Baubetreuung, Elektrobetrieb, Sanitär- und Heizungsfachmarkt, Glaserei, Carporthandel, zwei Werbematerialhersteller, Malerbetrieb, Fußmattenreinigung, Autowaschanlage, Imbiss, Haustechnik-Verkauf und Werkstatt, Elektrotechnik, Reifenhandel, Auslieferungslager, Fenster und Türen, Tanzschule, Büros  
Elly-Heuss-Knapp-Straße: Garten- und Landschaftsbau, Armaturenbau, Automatisierungstechnik, Kartonagenfabrik, Drucklufttechnik, Bäckerei, Autolackiererei, Zustellbasis Deutsche Post, Spielzeuggroßhandel – in der Planung,  
Emma-Ihrer-Straße: Fleischer-Einkauf, Schweißtechnik, Imbissbelieferung, Baugeschäft, Bauschlosserei, Veranstaltungsservice, Hotelprospekte, Spedition

Erschlossen wird das Plangebiet durch die (verlängerte) Lily-Braun-Straße und durch die Stichstraßen Elly-Heuss-Knapp-Straße und Emma-Ihrer-Straße.

Die südliche Erweiterung des bis dahin – bis zur Hermann-Bössow-Straße - abgeschlossenen Gewerbegebietes hatte eine Inanspruchnahme der privaten Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes „Familia(Magnet)“ zwecks Verlängerung der Lily-Braun-Straße erfordert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen Erschließungsstraße musste das bis dahin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38

liegende Grundstück in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 80 einbezogen werden.

Neben der notwendigen Gewerbegebietserweiterung wurde auch eine Erweiterung der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel für die städtebauliche Entwicklung als sinnvoll erachtet. Der Bestand des Verbrauchermarktes, die diesem Markt zuzubilligenden Erweiterungs- und Ersatzflächen sowie der Bedarf an weiteren Flächen für neue Einzelhandelsbetriebe führten zu einer aus heutiger Sicht schwer verständlichen Dreiteilung des Sondergebietes mit unterschiedlichen Sortimentsbeschränkungen im Hinblick auf den Innenstadtschutz. Diese Dreiteilung wird aufgrund der Planänderung im Teil B – Text - praktisch auf eine Zweiteilung reduziert. In der unveränderten Planzeichnung bleibt die Dreiteilung allerdings als Relikt der geschichtlichen Entwicklung erhalten.

#### **4) Gründe zur Planänderung**

##### **a) Einzelhandel**

Am 03. 12. 1993 ist der Bebauungsplan Nr. 80 für das unter 2) beschriebene Gebiet in Kraft getreten. Zum Schutz der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Innenstadt waren in dem abgesetzten Gewerbe- und Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Ausnahmen für nicht innenstadtrelevante Waren ausgeschlossen worden. Der Ausschluss war wie folgt begründet worden:

*„Es ist nicht die Absicht der Stadt, durch viel kleine und mittlere in einem Einkaufszentrum am Stadtrand zulässige Ladengeschäfte, die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt zu schwächen. Zur Stärkung der Innenstadt wurden in den letzten beiden Jahrzehnten ganz erhebliche Aufwendungen für die Sanierung und städtebauliche Entwicklung erbracht. Daher werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen. Auch für das Sondergebiet wird durch textliche Festsetzungen die Versorgungsfunktion der Innenstadt geschützt. Lediglich großflächige Handelsbetriebe, die außer im Kerngebiet in keinem anderen Baugebiet zulässig sind, dort aber aufgrund der räumlichen Bedingungen keine Chance zur Ansiedlung haben, sollen in dem Sondergebiet die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung erhalten. Sie dürfen eine Geschossfläche von 1.200 qm nicht unterschreiten. Werden zwei oder mehrere Sortimente angeboten, so darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche je Sortiment 1.000 qm nicht unterschreiten. Diese großflächigen Handelsbetriebe (z.B. Bau-, Möbel-, Auto-, Garten- und Hobbymärkte) unterscheiden sich aufgrund ihres spezifischen, nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Sortiment vom kleinstrukturierten Waren- und Dienstleistungsangebot der Innenstadt und vermögen somit nicht mit dem städtischen Flair, den Erlebnis- und Kommunikationsmöglichkeiten eines gewachsenen Zentrums zu konkurrieren. Sie gefährden nicht die Nahversorgung der Bevölkerung. Selbst der vorhandene, den täglichen Bedarf abdeckende Lebensmittelmarkt (Anmerkung: gemeint war der Magnet-Markt) stellt, wie die Erfahrung zeigt, keine Gefahr für die Innenstadt dar. Er ist auch notwendig, um die Versorgungsfunktion der Stadt für die Umlandgemeinden im vollen Umfang wahrzunehmen. Ei-*

*ne entsprechende räumliche Fläche mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung könnte die Innenstadt nicht aufnehmen und nicht verkraften. Allerdings muss eine ungezügelte Erweiterung verhindert werden.“*

Diese Zielsetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden heute prinzipiell noch genau so gesehen. Doch ausgelöst durch Ansiedlungsbestrebungen mehrerer Fachmärkte in dem benachbarten Plangebiet Nr. 38 hat die Stadt sich veranlasst gesehen, die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung an der Peripherie und in der Innenstadt gutachterlich untersuchen lassen. Auf der Grundlage dieses durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH Dr. Lademann & Partner (August 2000) erstellten Gutachtens hat sich die Stadt Leitlinien zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und großflächiger Gastronomie gegeben. Die beschlossenen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sollen mit den notwendigen Differenzierungen im Einzelfall in den jeweiligen Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Gutachter sind in der Untersuchung zu der Erkenntnis gekommen, dass das Mittelzentrum Bad Oldesloe in der Einkaufsorientierung der Verbraucher eine hohe Abnahme erfahren und in seiner Versorgungsfunktion in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat. Hiervon haben die autoorientierten Standorte in Lübeck und Hamburg profitiert. Die Gutachter kommen deshalb zu der Schlussfolgerung, dass der Standort der Stadt und ihre Funktion als Mittelzentrum insgesamt gesichert werden muss. Im Gegensatz zu der bisher verfolgten Zielsetzung, wonach zur Wahrung einer lebendigen und urbanen Innenstadt in den abseits gelegenen Gewerbegebieten und an der Peripherie keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten, werden nunmehr die Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadtgrenzen im städtebaulichen Sinne nicht mehr als Konkurrenz gesehen. Durch das Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung soll ein eindeutiges Stadtprofil herausgearbeitet und durch ausstrahlungsstarke Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen eine sinnvolle Nutzungsergänzung der Warenangebote in zentralen und dezentralen Standorten erreicht werden.

Maßgeblicher Ansatz dieser Überlegungen ist, Kunden und Kaufkraft an die örtlichen Anbieter, an den örtlichen Markt zu binden und Kaufkraftabfluss nach außen zu verhindern. Besondere Bedeutung wird daher dem sogenannten Destinationseffekt beigemessen, nämlich die Fähigkeit einer Stadt, in der Einschätzung der Verbraucher als leistungsfähiger, geschlossener Standort des Einkaufens und Verweilens wahrgenommen zu werden.

Nach einer von den Gutachtern empfohlenen bipolaren Entwicklung der Einzelhandelsstandorte soll dabei die Innenstadt den einen und das Gewerbe/Sondergebiet Südost (B-Pläne Nr. 38 und 80) den anderen Pol darstellen. Die Innenstadt soll weiterhin den wichtigsten Einzelhandelsstandort durch Konzentration des gehobenen und höherwertigen Bedarfs in überwiegend kleineren Betriebseinheiten unter Einbindung eines Mindestmaßes an sogkräftigen Anker-, Magnet- und Filialbetrieben bilden und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost durch Entwicklung eines Fachmarktzentrum als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe stärken. Das Gewerbe/ Sondergebiet Süd-Ost ist von den Gutachtern als zweiter Pol neben der Innenstadt empfohlen worden, weil hier bereits mittel- und großflächige Einzelhandelsgeschäfte existieren.

Die Gutachter empfehlen, der Innenstadt weiterhin nach „Machbarkeitsgesichtspunkten“ einen Ansiedlungsvorrang, jedoch kein Privileg vor dem Gewerbe/Sondergebiet Südost einzuräumen. Anforderungen der Betriebe an Größe, Stellplätze, verkehrliche Anbindung und Wirtschaftlichkeit könnten danach schon den Ausschlag gegen die Innenstadt und für das Gewerbegebiet Südost geben. Dieser Empfehlung, das Planungsrecht flexibel auf die Ansiedlungsbegehren unbestimmter Fachmärkte zu gestalten, kann aufgrund der kommunalen Satzungen anhaftenden Bestimmtheitsgebotes jedoch nicht gefolgt werden. Inwieweit in solchen Fällen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Betracht kommt, ist im Einzelfall zu prüfen.

Nach Auswertung des Gutachtens und nach praktischer Erfahrungssammlung wird der im Bebauungsplan Nr. 80 getroffene generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten heute teilweise als zu weitgehend empfunden. Ausnahmsweise sollen nunmehr im räumlichen und betrieblichen Verbund mit Produktions- und Reparaturbetrieben usw. auch bedingt innenstadtrelevante Sortimente zum Verkauf angeboten werden dürfen. Die Innenstadtrelevanz der Sortimente wird in den textlichen Festsetzungen nunmehr in drei Kategorien aufgeteilt (Text bzw. Anhang zur Begründung Ziffer 2.5). Die hoch innenstadtrelevanten Sortimente (Kategorie 1) sollen grundsätzlich nicht zum Verkauf gelangen. Nicht innenstadtrelevante Sortimente (Kategorie 3) sind im Rahmen der Gebietstypik nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 80 werden in den Gewerbegebieten nicht mehr in einem Positivkatalog die zulässigen „nicht innenstadtrelevanten“ Sortimente, sondern in einem Negativkatalog die unzulässigen „hoch innenstadtrelevanten“ und die „bedingt innenstadtrelevanten“ Sortimente aufgelistet. Dadurch erhöht sich die Spannweite der zulässigen Sortimente. Die „bedingt innenstadtrelevanten“ Sortimente sollen nur in Verbindung mit einer anderen Hauptnutzung, z.B. der Warenherstellung, ausnahmsweise zum Verkauf angeboten werden dürfen.

Die drei Kategorien bezeichnen die Hauptsortimente. Jeweils hinter einem Spiegelstrich zusammen gefasste Sortimente sind als ein Hauptsortiment zu verstehen. Zu den Hauptsortimenten dürfen Randsortimente nur soweit angeboten werden, wie sie einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs diesen deutlich untergeordnet sind (vgl. OVG NRW vom 22. Juni 1998).

In den „sonstigen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ mit Sortimentseinschränkungen wird die zulässige Sortimentsbreite für großflächige Einzelhandelsbetriebe erweitert. Die bedingt innenstadtrelevanten Sortimente (Kategorie 2) werden grundsätzlich zugelassen.

Die geschilderten Ansiedlungsbestrebungen mehrerer Fachmärkte in dem benachbarten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 haben dabei auch auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 übergreifen. Von einem Investor war beabsichtigt, in dem benachbarten Planbereich neben einem unbedenklichen Elektro- und EDV-Markt auch Märkte für Bekleidung und Schuhe zu errichten. Da die Sortimente Bekleidung und Schuhe der hoch innenstadtrelevanten Kategorie 1 angehören, drohten die Pläne insgesamt zu scheitern. Um das Projekt weiterhin wirtschaftlich gestalten zu können, ist dem bestehenden Familia-Markt (früher Magnet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 eine Erweiterungsmöglichkeit von ca. 4000 auf

ca. 5000 qm Geschossfläche bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 hinein zugestanden worden. Gleichzeitig kann eine Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes auf ca. 1.200 qm Geschossfläche erfolgen. Damit verbunden ist eine Sortimentsfreigabe im SO-Gebiet. In den Gebieten mit den Bezeichnungen SO e1 und SO e2 bleiben die Sortimentsbeschränkungen für die Kategorie 1 erhalten.

Durch die Sortimentsfreigabe in den „uneingeschränkten“ Sondergebieten ist in einem erheblichen Umfang von den beschlossenen Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels abgewichen worden. Während des Planverfahrens musste erkannt werden, dass Investoren heute aus den verschiedensten Gründen die Innenstadt meiden. Verwehrt man Ihnen eine Ansiedlung in anderen Gebieten, so droht nicht nur ein Stillstand sondern auch ein Rückschritt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt und ihres Umlandes. Der Kaufkraftabfluss in die Nachbarstädte würde die Entwicklung des Mittelzentrums Bad Oldesloe insgesamt behindern. Vor die Wahl gestellt, Kaufkraft nicht nur aus der Innenstadt zu verlieren sondern aus der gesamten Stadt, mussten die Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelockert werden.

Aufgrund der weiter bestehenden Zielsetzung, den Einzelhandel in der Innenstadt für den gehobenen und höherwertigen Bedarf in überwiegend kleineren Betriebseinheiten und das Gewerbe/Sondergebiet Süd-Ost als Schwerpunkt der autoorientierten Massenversorgung in überwiegend großflächigen Betrieben zu entwickeln, erfolgt unterstützend zu den Sortimentsfestlegungen die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche. Abweichend von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 80 wird diese mit Ausnahme für das Sortiment „Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Büro- und Informationstechnik“ von 1.200 qm auf 800 qm gesenkt, um die für Fachmärkte üblichen Handelsflächen noch realisieren zu können.

## **b) Gastronomie**

Nicht bedacht worden ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80, dass auch Gastronomiebetriebe in den städtebaulichen Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben gleichzusetzen sind. Sie stellen eine klassische Nutzungsart dar, die wie die Einzelhandelsbetriebe zur Lebendigkeit und Vielfalt eines städtischen Mittelpunktes beitragen. Gastronomieansiedlungen in den abgesetzten Gewerbegebieten lassen im Zusammenwirken mit den freiwilligen Aussiedlungen oder unter den unter Konkurrenzdruck aufgegebenen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben eine Verödung der Innenstadt befürchten.

Andererseits sollte aber auch zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen sowie dieses Gebiet besuchenden Bevölkerung ein gastronomisches Angebot bereit gehalten werden. Hierzu ist jedoch eine begrenzte Nutz- bzw. Geschossfläche in einem solchen Maße ausreichend, dass keine unerwünschte Sogwirkung auf Kunden ausgeübt wird, die ausschließlich ein gastronomisches Interesse verfolgen. Eine Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> dürfte erfahrungsgemäß zur gebietsbezogenen gastronomischen Versorgung ausreichend sein. Eine Gliederung der gastronomischen Betriebe nach ihrem qualitativen Angebot ist leider nicht möglich.

### **c) Gebäudehöhen und Geschosszahl.**

Die Gebäudehöhen waren im Bebauungsplan Nr. 80 mit 8 bzw. 11 m und einer ausnahmsweisen Überschreitung um 3 bzw. 4 m festgesetzt. Die maximal zulässige Geschosszahl betrug III.

Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die moderne Hochregallagerung mit diesen Höhen nicht zurecht kommt. Um den Anforderungen zu genügen, wird die ausnahmsweise zulässige Höhe auf 15 m heraufgesetzt.

Die somit insgesamt höher werdenden Gebäudekomplexe lassen dann auch eine ausnahmsweise Erhöhung der Geschosszahl von III auf IV sinnvoll werden.

### **5) Ökologischer Ausgleich**

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff in das bis 1991 unberührte Plangebiet sind im Osten des Plangebietes Ausgleichsflächen festgesetzt und vom damaligen Erschließungsträger durchgeführt worden. Darüber hinaus sind weitere freiwillige Ausgleichsmaßnahmen geleistet worden.

Mit Änderung des Teiles B – Text – des Bebauungsplanes Nr. 80 wird die Erhöhung der Baukörper über das festgesetzte Maß für ausnahmsweise zulässig erklärt. Damit erfolgt ein weiterer ausgleichsbedürftiger Eingriff in das Landschaftsbild. Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der vorwiegend Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes an Ortsrändern umfassen sollte, erfolgt nicht im Plangebiet, sondern auf von der Stadt bereitgestellten Flächen. Unter Anrechnung möglicherweise zu pflanzender Großbäume nach der Textziffer 2.2 ist hierfür ein Beitrag nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt Bad Oldesloe zu leisten. Nach § 4 dieser Satzung ist als Verteilungsmaßstab die zulässige Grundfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde zu legen oder wenn keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, die überbaubare Fläche. Da ein Ausgleich nicht für den Eingriff in den Boden, sondern für den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild für die bauliche Anlagen zu leisten ist, die nur ausnahmsweise die zulässige Geschosszahl und die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, erfolgt die Verteilung nicht nach der Grundflächenzahl, sondern nach den tatsächlich von diesen ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen überdeckten (überbauten) Flächen. Dabei wird davon ausgegangen, dass für 400 qm überbauter Fläche ein Großbaum auf von der Stadt bereitgestellten Flächen (oder auf dem Grundstück) zu pflanzen ist und hierfür ein Beitrag zu leisten ist (Beispiel: Für eine tatsächlich überbaute Fläche von 135 qm ist ein Beitrag für die Kosten eines Großbaumes zuzüglich der sonstigen nach § 2 der Kostenerstattungssatzung anfallenden Kosten multipliziert mit dem Faktor 0,38 (135/400) zu leisten)

Eigenständig wird zeitnah oder zeitgleich zu den Eingriffen der Ort der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

### **6) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 03.08.2001 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 infolge der in Ziffer 4c beschriebenen Erhöhung der Gebäude sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben können.

### **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 01/02.12.1993 bekannt gemachte Planfassung.

### **8) Kosten**

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom 23. September 2002

Stadt Bad Oldesloe, den 09.01.2003



(Dr. Wrieden)  
Bürgermeister

