

4.

**Stadtumbau West**

**hier: Vorstellung der Fachgutachten**

- 1. Wohnungsmarktkonzept**
- 2. Einzelhandelsentwicklungskonzept**
- 3. Verkehrsentwicklungsplan**

---

**1. Wohnungsmarktkonzept ( WoMako)**

Herr Schmalfeld, Büro F + B, erläutert als Sachkundiger den 1. Teil: Zentrale Untersuchungsergebnisse

Herr Hühn, Büro F + B, erläutert als Sachkundiger den 2. Teil: Berechnung der Prognose in drei Varianten

Nach der Präsentation, die am Ende der Sitzung an die Ausschussmitglieder verteilt wird, beginnt eine eingehende Diskussion.

**Fragen aus dem Bau- und Planungsausschuss:**

Herr Rädisch erkundigt sich, ob bezüglich der geographischen Entwicklung auch Aufzeichnungen aus der Metropolregion Hamburg bekannt sind. Weiterhin möchte er wissen, ob die verkehrsgünstige Lage Bad Oldesloes berücksichtigt wurde.

Herr Hühn antwortet, dass für die Geburten und Sterbefälle die Bevölkerungsdaten von Bad Oldesloe auf Kreisbasis berechnet wurden. Bei den Quoten wurde nicht auf die Region Hamburg eingegangen.

Herr Wobig erkundigt sich, ob es durch die Metropole Hamburg allgemeine Auswirkungen auf die Randgemeinden gibt und ob Bad Oldesloe als Kommune selbst etwas unternehmen kann.

Herr Hühn erläutert, dass es bei den Randgemeinden Auswirkungen bezüglich der Nähe zu Hamburg gibt und sich bei einem weiteren Wachstum auch Auswirkungen auf Bad Oldesloe abzeichnen. Bad Oldesloe liegt jedoch an der Grenze zum Einzugsbereich Hamburg, so dass sich die Auswirkungen voraussichtlich nicht so stark bemerkbar machen.

Herr Fiedler vermisst in der Präsentation die Baulandprognosen, die er aus Arbeitsgemeinschaften in Erinnerung hat.

Herr Hühn verweist ihn diesbezüglich an das ISEK.

Herr Roden erkundigt sich, ob in der Prognose die Wirtschaftskraft und die Arbeitsplätze vor Ort berücksichtigt wurden.

Herr Hühn erläutert, dass es durch die Verlagerung von Behörden keine Auswirkungen gibt. Es wird voraussichtlich keine Umzüge geben und die Menschen werden zum neuen Arbeitsplatz pendeln.

Herr Roden fragt nach, ob bei der Prognose berücksichtigt wurde, dass in Bad Oldesloe genügend Gewerbeflächen vorhanden sind.

Herr Hühn bestätigt dies für die Basisvariante.

### **Fragen aus dem Umwelt- und Energieausschuss:**

Herr Klahn fragt nach, ob Änderungen im Pendlerverhalten, auch im Zusammenhang mit der Abschaffung der Pendlerpauschale, Auswirkungen auf das Gutachten hätten.

Herr Hühn erklärt, dass die Zahl der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte dann, abweichend von der Basisvariante, eher zur niedrigeren Prognose tendieren wird.

Herr Schmalfeld ergänzt, dass Hamburg erst an Dritter Stelle der Zuzugsgemeinden steht. Der größere Faktor sind die Umlandgemeinden. Und an diesem Potential muss gearbeitet werden, denn die Grundvoraussetzungen (Bestand an Eigentumswohnungen) sind vorhanden.

Herr Schneider wüsste gern, ob Werbemaßnahmen Erfolg versprechen und wenn ja, in welchen Städten sollten diese Veranstaltungen dann stattfinden.

Herr Schmalfeld erläutert, dass Werbekampagnen grundsätzlich die Außendarstellung verbessern, aber andere Kommunen versuchen ebenfalls diese Mittel zu nutzen.

Frau Behrend bittet um Erläuterung zum Zusammenhang zwischen der sinkenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und dem Trend nach WE für 1 bzw. 2 Personen.

Herr Hühn erklärt, dass die Zahl der Kinder abnehmen wird, weil auch die geburtenstarken Jahrgänge der Demografie folgen.

## **2. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Frau Staiger, Büro GMA, erläutert als Sachkundige das Einzelhandelsentwicklungskonzept für Bad Oldesloe.

Nach der Präsentation beginnt eine eingehende Diskussion.

### **Fragen aus dem Bau- und Planungsausschuss:**

Herr Rädisch berichtet, dass er sich mit der Verbrauchergemeinschaft in Ingolstadt einen factory outlet store (FOS) angesehen hat. Ein factory outlet store soll nun auch in Neumünster entstehen. Er möchte wissen, wie sich das auf die Kaufkraft auswirkt, da Neumünster auch nur 50 – 60 km entfernt ist.

Frau Staiger antwortet, dass die Kaufkraft durch die Entfernung nur ein wenig umgelenkt wird.

Herr Wobig möchte wissen, was man für die Belebung der Innenstadt tun kann.

Er merkt an, dass man durch das Planungsrecht gegensteuern kann.

Die Stadt Bad Oldesloe muss aktiv werden, um den Menschen etwas zu bieten.

Frau Staiger antwortet, dass man aktiv handeln und auch auf Investoren zugehen muss, um die Stadt Bad Oldesloe bekannt zu machen.

Herr von Bary berichtet, dass Bad Oldesloe bei den Investoren bereits bekannt ist. Es liegen Anfragen vor. Die Investoren finden jedoch im Innenstadtbereich keine Flächen in der Größenordnung von 800-1000 qm.

Frau Staiger regt an, auch über einen Ankauf von Flächen durch die Stadt Bad Oldesloe nachzudenken.

Frau Herrmann fragt nach, ob Berufspendler, die in Bad Oldesloe ihren Arbeitsplatz haben, in der Innenstadt einkaufen.

Frau Staiger antwortet, dass keine Versorgungseinkäufe getätigt werden. Die Berufspendler werden nicht in die Stadt gelockt, da die Struktur in Bad Oldesloe nicht stimmt.

Herr Fiedler erkundigt sich nach Erfahrungswerten, wonach ein Geschäft eine bestimmte Fassadegestaltung bei 1000 qm Verkaufsfläche benötigt.

Frau Staiger antwortet, dass eine Schaufensterfront von 15 m erforderlich ist. Die Stadt Bad Oldesloe sollte versuchen, auch Grundstückseigentümer zu gewinnen.

Frau Dr. Thiesen fragt nach, ob die Stadt Bad Oldesloe darauf aufmerksam gemacht wird, wo freie Flächen sind.

Frau Staiger antwortet, dass dies im Gutachten verarbeitet wird.

#### **Fragen aus dem Umwelt- und Energieausschuss:**

Herr Rahmann fragt nach, ob die Zahlen im Gutachten auch nach Geschlecht und Alter differenzieren.

Frau Staiger antwortet, dass das Geschlecht grundsätzlich nur noch eine untergeordnete Rolle bei den Befragungen spielt.

Herr Klahn bittet um Nennung von Städten, die es durch geschicktes Management geschafft haben, die Situation grundlegend zu ändern.

Frau Staiger wird Beispiele nachliefern. Stade und Buxtehude haben gute Ergebnisse aufgrund ihrer Lage und Situation vorzuweisen.

Herr von Bary ergänzt, dass die Stadt Bad Oldesloe aufgrund ihrer Lage zwischen den Großstädten sowie der sehr guten Verkehrsanbindungen gegenüber anderen Städten Wettbewerbsvorteile hat, die gebündelt werden müssen, um den Standort noch attraktiver zu machen. Dazu zählt auch, in der Innenstadt Flächen von 800-1000 qm Verkaufsfläche vorzuhalten.

### **3. Verkehrsentwicklungsplan**

Herr Rügenapp, Büro GGR, erläutert als Sachkundiger den Verkehrsentwicklungsplan für Bad Oldesloe.

Nach der Präsentation beginnt eine eingehende Diskussion.

#### **Fragen aus dem Bau- und Planungsausschuss:**

Herr Wobig berichtet von der Empfehlung für die z.Zt. vorzufindene Verkehrsführung in der Bahnhofstraße.

Herr Rügenapp antwortet, dass angedacht werden könnte, die Einbahnstraßenregelung nur für Radfahrer aufzuheben. Für Kraftfahrzeuge wäre es dort problematisch.

Herr Wobig fragt nach, wann die Gutachten vorliegen.

Herr Steinhoerster berichtet, dass die Präsentationen heute verteilt werden, die Gutachten dann in den Fachausschüssen beraten werden.

**Fragen aus dem Umwelt- und Energieausschuss:**

Herr Janson fragt nach den Gründen der Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Lübecker Straße.

Herr Rügenapp meint, dass Routenplaner Oldesloe als kürzeste Verbindung in den Lübecker Süden vorschlagen.

Jedoch sieht er mehr Potential in der Reduzierung des Quell- und Zielverkehrs.

Herr Klahn hätte gerne eine Einschätzung zum Umsteigerpotential von einer autogerechten Stadt hin zum Fahrrad.

Eine seriöse Aussage, so Herr Rügenapp, ist kaum möglich. Es gibt aber Universitätsstudien, die sich mit dem volkswirtschaftlichen Aspekt solcher Überlegungen auseinandergesetzt haben.

---

Arbeitsauftrag

An