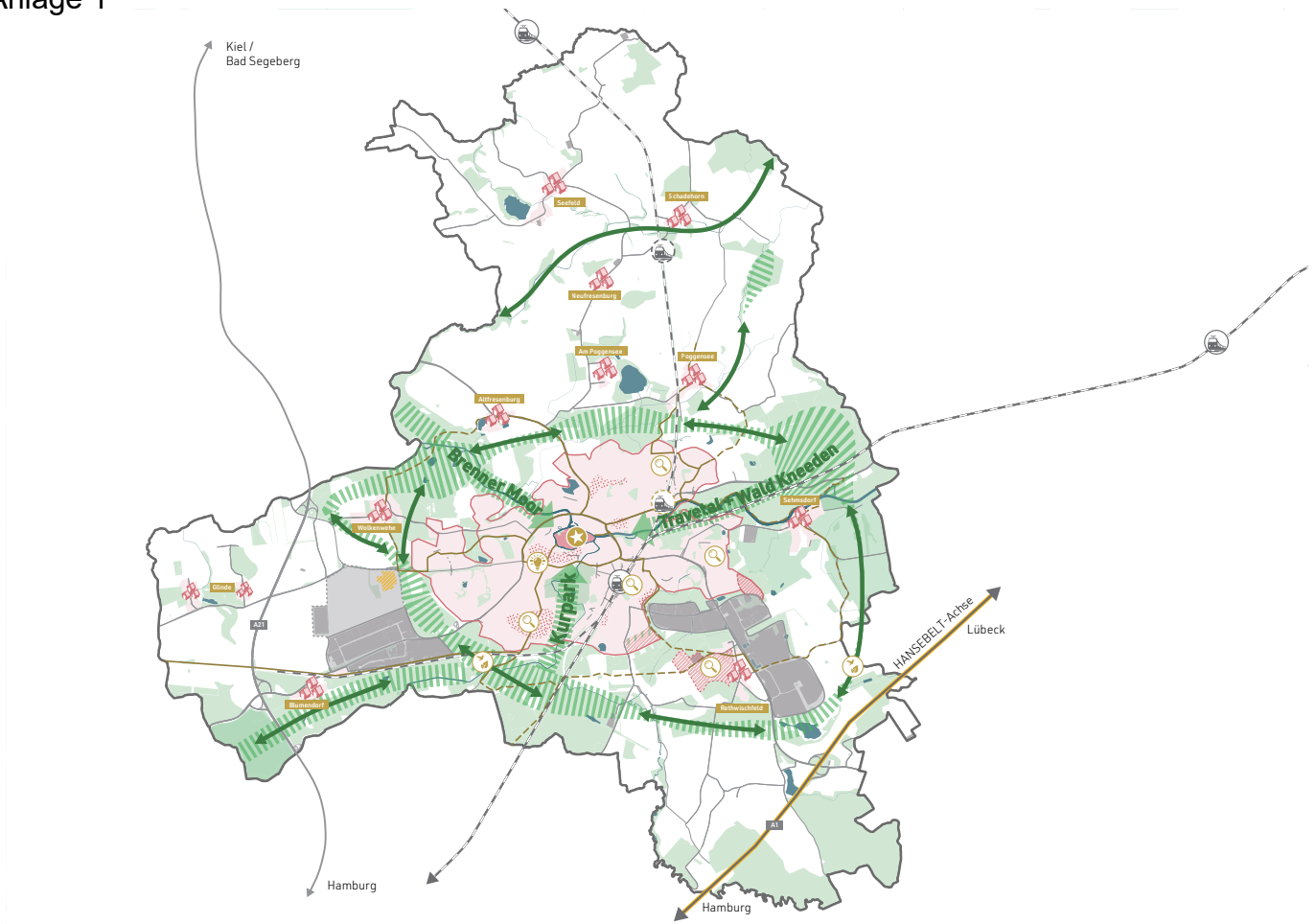


Stadt Bad Oldesloe

ISEK 2040

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt Bad Oldesloe mit Schwerpunkt Wohnen



Die Kooperationspartner



Im Auftrag

Stadt Bad Oldesloe

Fachbereich Bauen und Umwelt
Sachbereich Stadtentwicklung
Markt 5
23843 Bad Oldesloe

Kontakt: stadtentwicklung@badoldesloe.de

Projektverantwortliche

Ute Obel
Angelika Müller
Marlene Grünert

BPW' Stadtplanung

Auftragnehmer

BPW Stadtplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 – 71
28203 Bremen
0421.51 70 16 40
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Projektverantwortliche

Frank Schlegelmilch, Maja Fischer-Benzenberg
Niklas Suntheim



ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15
20095 Hamburg

040.33 464 76-0
info@alp-institut.de
www.alp-institut.de

Projektverantwortlich

Felix Arnold

Bildmaterial

Sofern nicht anders angegeben sind alle Fotos, Abbildungen und Grafiken von BPW Stadtplanung oder ALP.

Stand: April 2025

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Grundlage ISEK aus 2009	6
1.3	Methodik und Prozessaufbau ISEK mit Perspektive bis 2040	8
1.4	Beteiligungsformate	11
2	Rahmenbedingungen: Wo steht Bad Oldesloe?	14
2.1	Position in der Region	14
2.2	(Städtebau-) Förderungsgebiete	18
2.3	Steuernde Siedlungs-, Landschafts- und Infrastrukturentwicklung	20
3	Fokus: Bevölkerung und Wohnstandort	26
3.1	Ausgangssituation Demografie	26
3.2	Ausgangssituation Wohnungsbestand	29
3.3	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	33
3.4	Wohnraumbedarfsprognose	36
4	Zukunftsfelder: Analyse, Zielstrategie und Aufgaben	40
4.1	Siedlungsentwicklung und Wohnen	42
4.2	Wirtschaft, Gewerbe und Handel	60
4.3	Daseinsvorsorge, Soziales, Bildung und Gesundheit	76
4.4	Freizeit, Kultur und Tourismus	90
4.5	Mobilität und Verkehr	104
4.6	Energie und Klimaschutz	118
4.7	Freiraum und Stadtklima	128
4.8	Stadt für Alle	144
5	Räumliches Leitbild	152
6	Prüfkriterien Wohnbauflächen	158
6.1	Flächenkriterien der Baulandentwicklung für den Wohnungsbau	159
7	Empfehlung zur Umsetzung	166
7.1	Arbeitsstrukturen und Erfolgskontrolle	166
7.2	Transparenz herstellen, Verständnis fördern und Öffentlichkeit einbinden	168
7.3	Finanzierungszugänge	169
8	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	170
9	Quellen	172
Anlage 1: Ortsteil- und Splittersiedlungssteckbriefe		
Anlage 2: Ergebnisse Haushaltsbefragung Bad Oldesloe 2023		

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Hintergrund

Die Stadt Bad Oldesloe steht, wie viele Städte und Regionen auch, vor vielschichtigen und komplexen Transformationsprozessen, die nicht nur aus einer fachlichen Perspektive betrachtet werden können. Wie kann es der Stadt Bad Oldesloe aber auch in Zukunft gelingen, ein lebenswerter, nachhaltiger sowie wirtschaftlich starker und ökologisch vielfältiger Standort zu sein? Vor dem Hintergrund dieser umfassenden Fragestellung, insbesondere auch im Hinblick auf die Frage nach der Entwicklung von Wohnangeboten, wurde im Sommer 2022 der politische Beschluss gefasst, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (kurz ISEK) der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahr 2009 fortzuschreiben bzw. neu aufzustellen.

Mit einem ISEK erhält die Stadt eine „Navigationshilfe“, um sowohl strategische, thematische Schwerpunktsetzung als auch räumliche Entwicklungsansätze zu diskutieren, abzustimmen und zu priorisieren. Das ISEK ist ein informelles Planungsinstrument, welches das gesamte Stadtgebiet und dessen Verflechtungen mit der Region betrachtet.

Der Begriff „integriert“ ist dabei so zu verstehen, dass das gesamtstädtische ISEK die Kernaussagen aller vorhandenen Planungen und fachlichen Einzelgrundlagen für die Stadtentwicklung zu einem konkreten Zeitpunkt zusammenführt und miteinander in Verbindung setzt. Dabei unterscheiden sich die thematischen (Daten-) Grundlagen häufig in ihrem Detail- und Konkretisierungsgrad. So kann ein ISEK nicht in alle fachlichen Themen gleichermaßen tief eintauchen. Darüber hinaus fließen die Belange der Sachgebiete der Verwaltung, die Ortskenntnisse der Bevölkerung und relevanter Organisationen und Verbände sowie eigene Bestandsanalysen und gutachterliche Empfehlungen ein.

Umgang mit bundesweiten und globalen Herausforderungen auf stadträumlicher Ebene

Derzeit müssen in der Stadtentwicklung geeignete Strategien für den Umgang mit zahlreichen Entwicklungen und Ereignissen gefunden werden. Die gebaute Stadt sowie auch die Natur- und Landschaftsräume müssen sich in vielerlei Hinsicht an neue Gegebenheiten anpassen.

Die besondere Schwierigkeit besteht in der teils unvorhersehbaren Dynamik und der Gleichzeitigkeit bzw. dem dichten Aufeinanderfolgen dieser Prozesse und Geschehnisse, die schon für sich genommen enorme Herausforderungen darstellen. Da sich die oben genannten und weitere Faktoren außerdem lokal teils recht unterschiedlich auswirken, steht jede Kommune vor der Aufgabe, eine individuelle Strategie zu entwickeln, um für die Lebensqualität ihrer Bevölkerung nachhaltig und auf möglichst vielen Ebenen sorgen zu können.

Globale Herausforderungen mit Relevanz für das ISEK:

- Der demografische Wandel,
- die zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels,
- der Strukturwandel in den Wirtschafts- und Arbeitsstrukturen,
- die Anforderungen von vielfältigen Lebens- und Wohnformen,
- der soziale Zusammenhalt sowie
- globale und lokale Auswirkungen durch Konflikte im Ausland.

ISEK-Prozess als Anlass zur Neupositionierung der Stadt Bad Oldesloe zu Grundsatzfragen der Stadtentwicklung

Die veränderten und vielfältigen Anforderungen an die Stadtentwicklung führen allmählich zu einem Umdenken in der Planungspraxis und zur Suche nach neuen Ansätzen. Ein bewährter Weg, mit der Komplexität der äußeren Rahmenbedingungen umzugehen, ist die Verständigung auf Grundsätze für die räumliche Entwicklung der Kommune zur besseren Orientierung und Nachvollziehbarkeit. Dem geht eine Reflexion der Haltung zu grundsätzlichen Fragen voraus, wozu auch die Stadt Bad Oldesloe den ISEK-Prozess genutzt hat. Die diskutierten Grundsatzfragen sind u.a.:

- Wie und wo will die Stadt der Nachfrage der verschiedenen Wohnbedarfe begegnen?
- Wie und wo wird der Natur- und Landschaftsraum gesichert und kann neue Qualitäten sowie Wertigkeiten entfalten?
- Welche Ansätze der Daseinsvorsorge sind zukunftsweisend und für den Standort geeignet?
- Wie können Impulse der Energieversorgung und Klimaanpassung Quartiere und Straßenräume aufwerten?
- Welche Strategien können eine nachhaltige Mobilitätswende in Bad Oldesloe positiv beeinflussen?
- Wie will die Stadt mit der Nachfrage und den Veränderungen nach Gewerbeflächen umgehen?
- Welche Flächenpolitik will die Stadt künftig verfolgen?

Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans

Die Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt, im Nachgang des ISEKs ihren Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen und einen neuen Landschaftsplan zu erarbeiten. Auf diese Weise können die Handlungsempfehlungen direkt in die Leitdokumente der vorbereitenden Bauleitplanung und Landschaftsplanung überführt werden. Die Verwaltung stellt damit sicher, dass die Ziele der vorangegangenen Planungsschritte wirksam werden und zukünftige planerische Entscheidungen weiterhin fundiert und nach dem integrierten Planungsansatz erfolgen können.

ISEK 2009 mit 6 Handlungsschwerpunkte

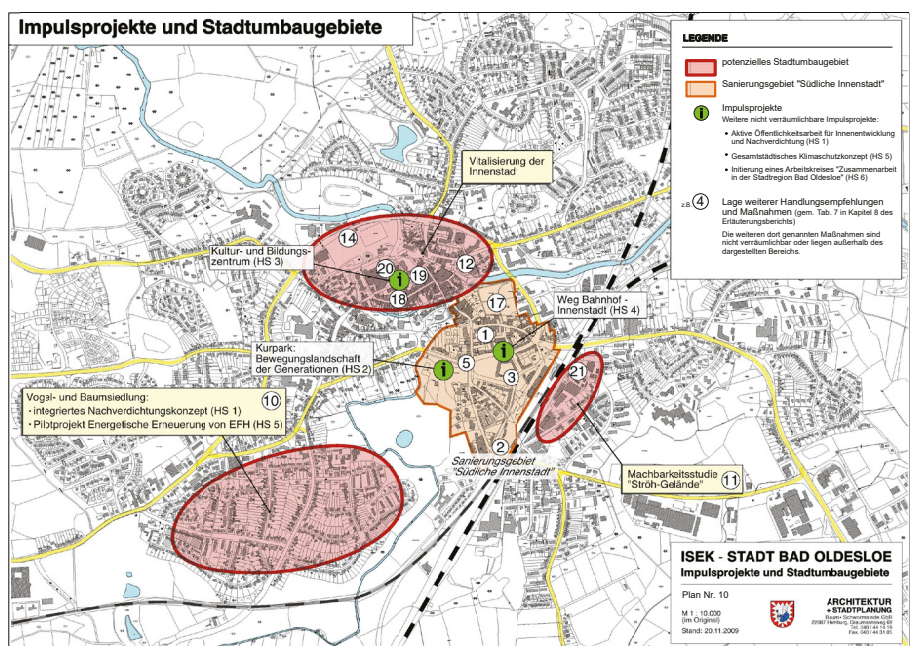
- Konzentration auf Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten
- Vitalisierung der Innenstadt
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNV
- Aktiver Klimaschutz
- Stärkung der Stadt-Umland-Kooperationen

1.2 Grundlage ISEK aus 2009

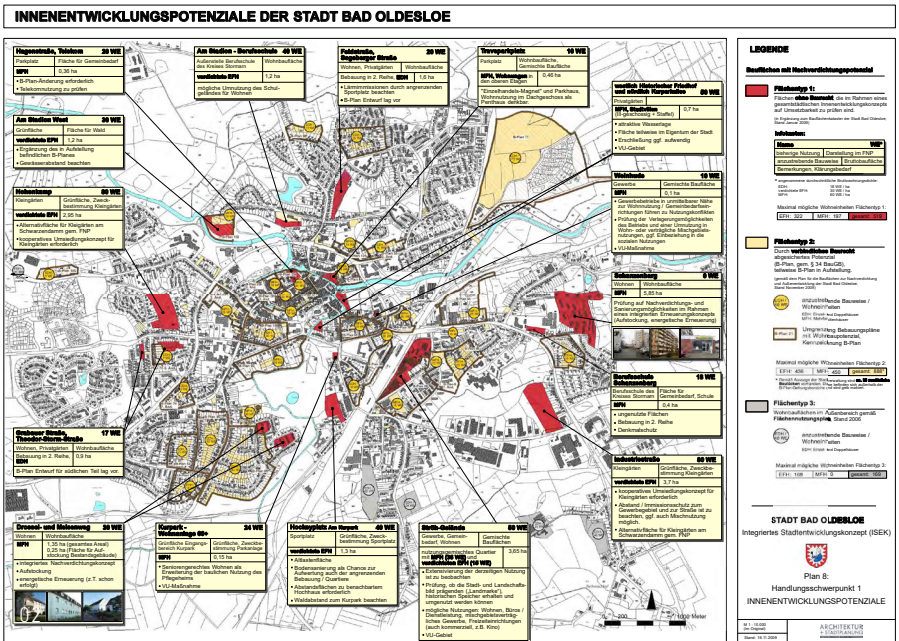
Rückblick mit Fokus der Stadtentwicklung auf die „Südliche Innenstadt“

Das vorliegende ISEK aus 2009 wurde im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“ sowie des Teilbereiches um das ehemalige Amtsgericht und heutigen KuB's in das damalige Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau-West“ erarbeitet. Dazu wurden weiterhin vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das abgegrenzte Gebiet „Südliche Innenstadt“ durchgeführt. Zudem wurde in einem Parallelverfahren ein Wohnungsmarktkonzept als Fachgutachten für das ISEK erarbeitet. Im Rahmen des ISEKs fand eine gesamtstädtische Bestandsanalyse von relevanten Stadtentwicklungsthemen statt.

Den formulierten sechs Handlungsschwerpunkten wurden Impulsprojekte und weitere Maßnahmen zugeordnet. Dabei reichten die Projekte und Maßnahmen von allgemeinen Strategieansätzen bis hin zu teilträumlichen Konzeptansätzen. In den Grundsätzen gelten die Handlungsschwerpunkte nach wie vor. Viele der konkret herausgearbeiteten Maßnahmen wurden im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ umgesetzt bzw. befinden sich in den letzten Zügen der Umsetzung. Weitere werden in dem jetzigen Sanierungsgebiet „Traveinsel (Innenstadt)“ im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ angeschoben. Einige Wenige sind noch offen bzw. in Teilen auch überholt. Eine vollständige Evaluation vom ISEK 2009 erfolgt nicht. Vielmehr werden noch relevante Grundsätze übernommen, aktualisiert und weiterentwickelt.

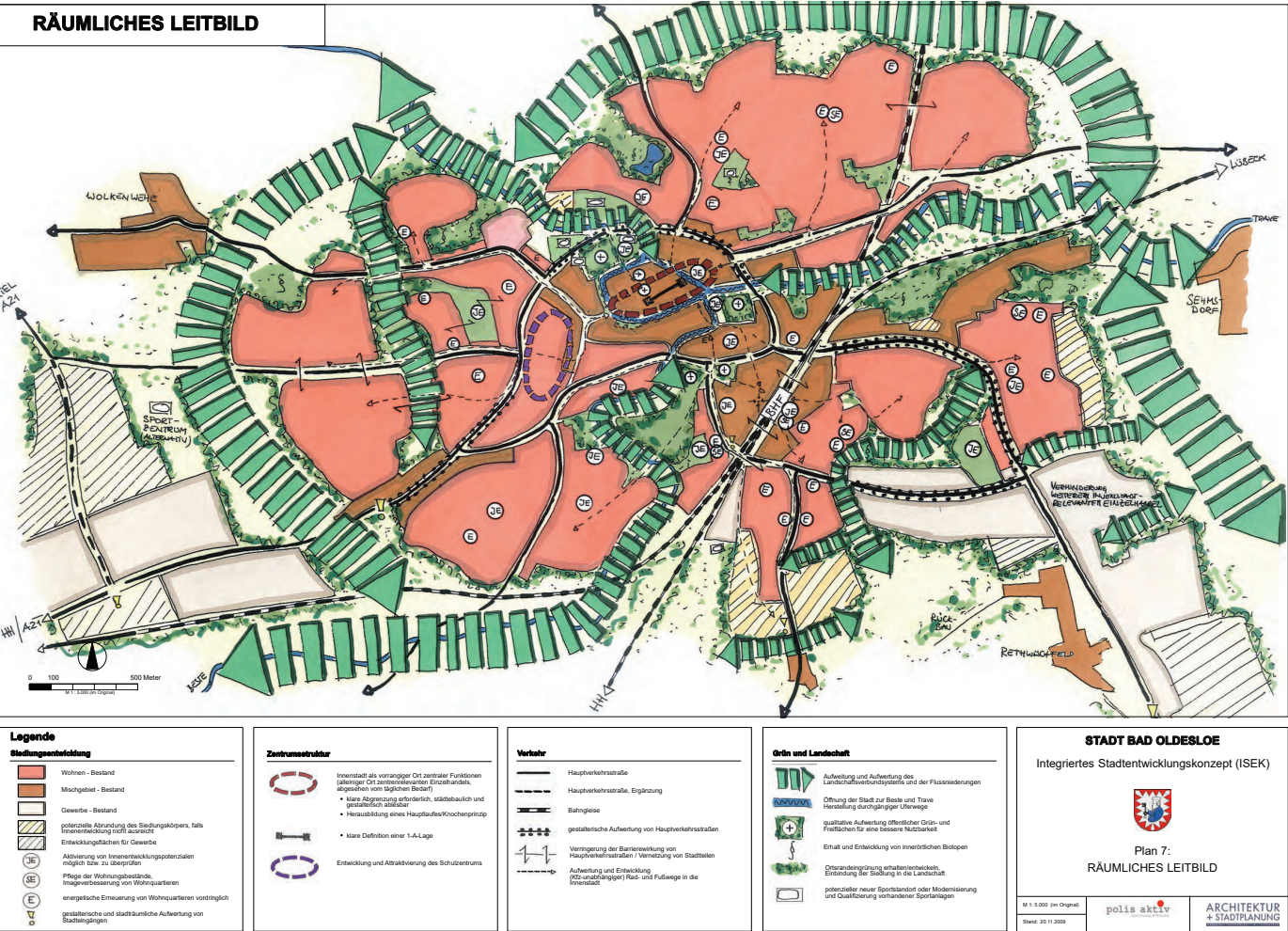


01 / Übersicht der Impulsprojekte innerhalb der Kernstadt, Quelle: Architektur+Stadtplanung mit polis aktiv



02 / Darstellung der Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Kernstadt, Quelle: Architektur+Stadtplanung mit polis aktiv

03 / Ergebnis Räumliches Leitbild ISEK 2009, Quelle: Architektur+Stadtplanung mit polis aktiv



1.3 Methodik und Prozessaufbau ISEK mit Perspektive bis 2040

Gliederung des Verfahrens in vier Phasen

Das vorliegende „ISEK Bad Oldesloe 2040“ wurde im Wesentlichen von Sommer 2023 bis zum Frühjahr 2025 in vier Phasen erarbeitet:



04

04 / Prozessaufbau ISEK 2040 in 4 Phasen

Phase 1 „Stadt verstehen: Vorbereitung und Analyse“

Auswertung aller für die Stadtentwicklung relevanten Planungsgrundlagen, ergänzende Recherche und Ortserkundung

Zu Beginn des Verfahrens wurden im Austausch mit der Stadt Bad Oldesloe alle verfügbaren Materialien (u.a. Informationen der Verwaltung, politische Beschlüsse, vorhandene Gutachten und Planungen sowie statistische und georeferenzierte Daten), die für das ISEK als relevant eingestuft wurden, zusammengetragen. Während des Verfahrens wurden hinzugekommene Unterlagen und ggf. aktualisierte Fassungen eingearbeitet. Dies betraf insbesondere den Aktionsplan Radverkehr, den Schulentwicklungsplan sowie Zwischenergebnisse aus der kommunalen Wärmeplanung. Die Veröffentlichung der „Zensusdaten 2022“ im Sommer 2024 wurde nicht in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose berücksichtigt. Es ergeben sich geringfügige Abweichungen, die jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die jeweiligen Prognosen haben. Einzelne Ergebnisse des Zensus 2022 werden im Rahmen der Analyse berücksichtigt.

Das ISEK führt die Ergebnisse bestehender Fachgutachten und sektoraler Entwicklungsabsichten zusammen. Durch gezielte Recherchen wurden weitere Informationen für die Analyse der Planungsgrundlagen gewonnen. Einen guten Einblick bieten beispielsweise auch die in den letzten Jahren durchgeführten Stadtteil- und Quartiersbegehungen mit der Öffentlichkeit.

Im Sommer 2023 führte das Bearbeitungsteam zudem eine intensive Bestandsaufnahme vor Ort durch, bei der das gesamte Stadtgebiet begangen und fotografisch dokumentiert wurde. Für den Baustein Wohnen wurde zusätzliche eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt.

Phase 2 „Ziele setzen: Zukunftsfelder mit Strategieansätzen“

Schaffung eines Grundgerüsts für zukünftiges Handeln im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Schwerpunktthemen

Im nächsten Schritt wurden die Analyseergebnisse verdichtet und relevante Themen miteinander verknüpft. Diese wurden in Zukunftsfelder überführt, um die Vielfalt der Stadtentwicklungsthemen greifbar zu machen und gleichzeitig schnell zu erkennen, welche „Themen“ für die Stadtentwicklung in Bad Oldesloe von besonderer Relevanz sind und wo entsprechende Wechselwirkungen bestehen. Ergänzt werden die Zukunftsfelder durch sogenannte Strategieansätze in Form von Untertiteln, die die jeweilige Grundhaltung und Zielrichtung beinhalten. Mit der Verständigung auf die Zukunftsfelder als Schwerpunktthemen und die Grundausrichtung als Strategieansatz wird ein tragfähiges Gerüst für zukünftige Aufgaben und Entscheidungen erarbeitet, ohne immer wieder in Grundsatzdiskussionen zu verfallen.

Phase 3: „Schwerpunkte definieren: Zukunftsaufgaben mit Handlungsempfehlungen sowie Prüfungskriterien für Wohnbauflächen“

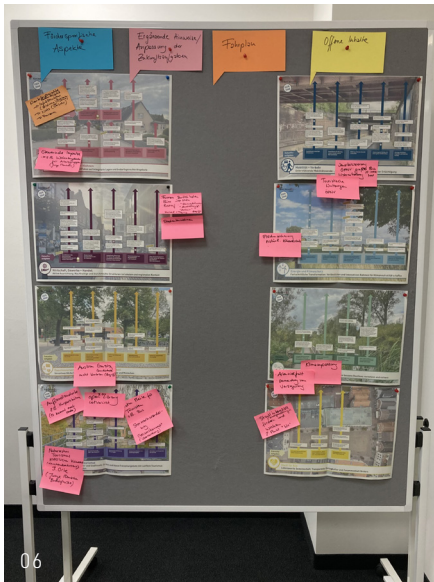
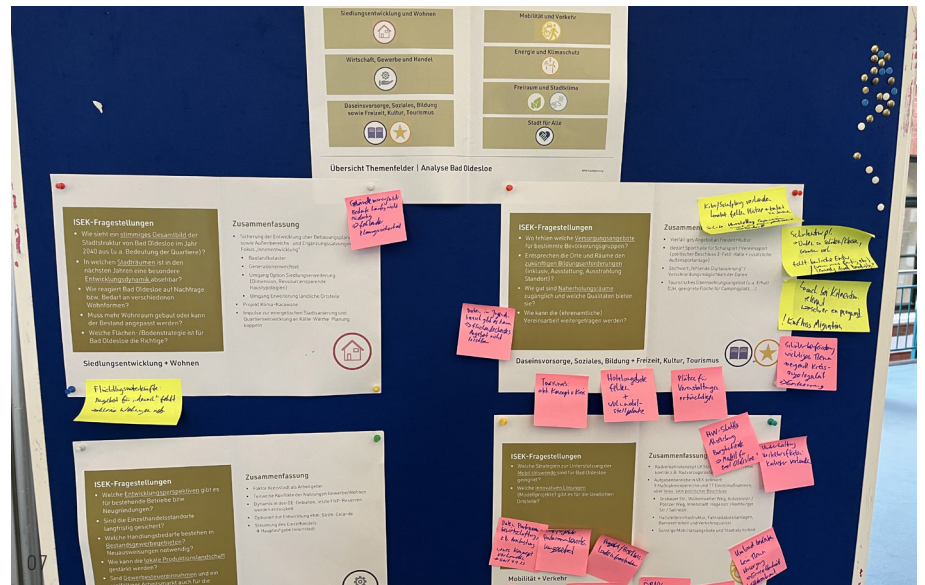
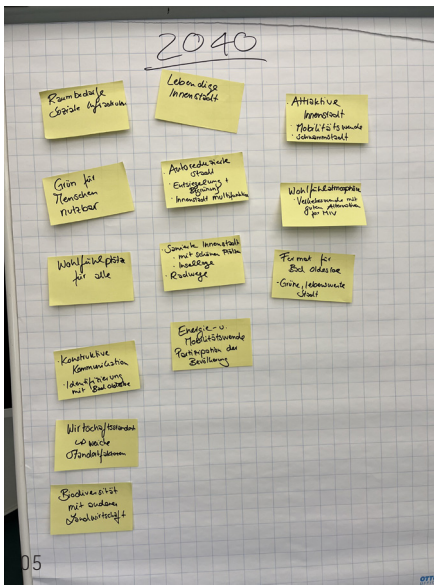
Benennung und Ausarbeitung von relevanten Aufgaben innerhalb der Zukunftsfelder und Erstellung einer Grundlage für die Entwicklung bzw. Neuflächeninanspruchnahme für Wohnen

In dieser Phase erfolgten die Abstimmung und Verständigung über Zukunftsaufgaben (Maßnahmen und Projekte), die in den einzelnen Fachbereichen mit den untergeordneten Sachbereichen zum Teil bereits begonnen wurden bzw. für die Zukunft geplant sind. Dabei konnten Querbezüge und Abhängigkeiten, aber auch Synergien aufgezeigt werden. Hierzu war insbesondere der Austausch mit allen verantwortlichen Sachbereichen der Verwaltung notwendig, um Verständnis für die Abläufe zu generieren und Ressourcen zu berücksichtigen. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Abstimmung der Prüfkriterien für die Wohnbauflächenentwicklung als wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Hierbei spielte u.a. auch die Verfügbarkeit von georeferenzierten Daten eine Rolle.

Phase 4: „Ergebnisse aufbereiten: Umsetzungsstrategie und Bericht“

Zusammenführung aller wichtigen Ergebnisse und Verständigung auf Bearbeitungsstrukturen und Verantwortlichkeiten

Zum Abschluss des ISEK-Prozesses wurden alle relevanten Inhalte auf ihre Aktualität überprüft und entsprechend zusammengeführt. Dabei zeigte sich, dass einzelne Zukunftsaufgaben von den Sachbereichen bzw. Akteuren eigenständig und ohne aufwendige fachübergreifende Abstimmungen bearbeitet werden können. Für viele Aufgabenbereiche zeichnet sich jedoch eine zunehmende Komplexität und Abstimmungsnotwendigkeit ab, so dass neue Formen der Bearbeitungsprozesse vereinbart und erprobt werden müssen.



05 / Sammlung erster Stichwörter für ein Bad Oldesloe 2040 im Verwaltungsworkshop

06 / Ergebnissicherung und letzter „Check“ durch das Begleitgremium

07 / Hinweise und Ergebnisse im Verwaltungsworkshop

08 / Gemeinsame Diskussionen über dem Stadtplan im Verwaltungsworkshop

09 / Begleitgremium zur fachlichen Reflexion der (Zwischen-) Ergebnisse



Beteiligungsbausteine

- Querschnittsbezogener Verwaltungsworkshop mit relevanten Sachbereichen
- Sitzungen eines fachlichen Begleitgremiums über den Prozess
- Fachgespräche
- Dialogformate mit der Politik und ausgewählten Beiräten
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Stadt-Dialog)

1.4 Beteiligungsformate

Informationsgewinn und inhaltliche Abstimmung durch differenzierte Terminformate

Neben der fachlichen Erarbeitung des ISEKs spielte die Verzahnung mit dem Beteiligungsverfahren eine wichtige Rolle. Erst durch eine Einbindung von Stadtverwaltung, Politik, Schlüsselakteuren und Öffentlichkeit gewinnt ein ISEK an Substanz und Umsetzungsdynamik. Aus diesen Gründen wurde systematisch im Rahmen verschiedener Formate über den Fortschritt des ISEK informiert, Konsens zu Inhalten und Vorgehensweise eingeholt und die Gelegenheit zur Mitwirkung geboten.

Querschnittsbezogener Verwaltungsworkshop mit relevanten Sachbereichen

Mit einem Verwaltungsworkshop (12.10.2023) zu Beginn des ISEK-Prozesses galt es zunächst sachgebietsbezogene Problemlagen zu benennen sowie laufende und anstehende Projekte/Maßnahmen zu sammeln. Hierdurch wurde eine Transparenz untereinander geschaffen und es konnte ein Bewusstsein für die Komplexität bzw. den Abwägungsprozess im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung verdeutlicht werden. Der Workshop schaffte es, dass Themenfelder und auch zukünftig relevante Aufgaben im Kontext zueinander andiskutiert werden konnten.

Sitzungen eines fachlichen Begleitgremiums

Im Laufe vom ISEK-Prozess kamen Vertreter*innen der verschiedenen Fach- und Sachbereiche der Verwaltung, Vertretung der WAS (Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn) sowie eine Vertretung vom Wirtschaftsbeirat in einem Begleitgremium zusammen. Durch den breitgefächerten Teilnehmendenkreis konnte eine fachübergreifende Diskussion geführt werden. Sowohl die Strategieansätze als auch die Zukunftsaufgaben konnten im Kontext zueinander erörtert und abgestimmt werden. Das Gremium tagte am 29.02.2024 und am 22.01.2025.

Fachgespräche

Einzelne Themen des ISEK bedurften einer vertieften fachlichen Abstimmung. Hierzu wurden einzelne Kurzinterviews bzw. Fachgespräche geführt. Diese umfassten im Schwerpunkt die Themen bzw. die Querbezüge und Wechselwirkungen zwischen Wohnungs- und Schulentwicklung sowie den Themenkomplex Freiraum.

Dialogformate mit der Politik und ausgewählten Beiräten

Mit der Erarbeitung eines ISEKs werden die Leitplanken der städtischen Entwicklung für die kommenden 15 bis 20 Jahre gesetzt. Hierfür wird eine gute politische Basis benötigt. Außerhalb der bestehenden politischen Gremien wurden daher alle politischen Fraktionen sowie Personen aus dem Wirtschaftsbeirat eingeladen, sich gemeinsam mit der strategischen Ausrichtung von Bad Oldesloe zu befassen. Hierzu fanden verschiedene Formate statt.

Am 21.11.2023 fand ein Politik-Dialog zu den Ergebnissen der Analyse statt. Am 27.02.2024 haben die verschiedenen Fraktionen Schwerpunkte je Zukunftsfeld gemeinsam erörtert. Am 08.07.2024 fand erstmals eine öffentliche Beratung im Wirtschafts- und Planungsausschuss zu den Zukunftsfeldern und

Zukunftsaufgaben, die im Rahmen des ISEKs Bad Oldesloe 2040 erarbeitet wurden, statt. Abschließend kamen Vertreter*innen der Fraktionen und vom Wirtschaftsbeirat am 04.02.2025 erneut zu einem Politik-Dialog zusammen, um den Entwurf der Ergebnisse zu diskutieren.

Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Haushaltsbefragung und in einem Stadt-Dialog

Für die Beteiligung der Stadtgesellschaft am ISEK musste zwischen transparentem Planungsprozess, aktiver Teilhabemöglichkeit und der für viele Menschen doch abstrakten „Flughöhe“ eine Balance gefunden werden. Erst kürzlich fanden mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) und dem integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für die Traveinsel, dem Einzelhandelskonzept, dem Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) sowie der kommunalen Wärmeplanung umfangreiche Beteiligungsformate (Onlinebefragung, Planungswerkstätten, Informationsveranstaltungen) statt.

Im aktuellen ISEK-Prozess wurde eine breit angelegte Haushaltsbefragung zum Thema „Wohnen“ durchgeführt, da hierzu bislang nur wenig qualitative Ergebnisse vorlagen. Die Auswertung ist entsprechend mit eingeflossen und wird in Kapitel 3 Fokus: Bevölkerung und Wohnstandort vorgestellt, bzw. kann dem entsprechenden Anhang entnommen werden.

Von der Stadt Bad Oldesloe wurden per Stichproben Menschen im Stadtgebiet angeschrieben und zu einem Stadt-Dialog im Frühjahr 2024 eingeladen. Man wählte bewusst das Zufallsprinzip, um eine möglichst vielfältige Beteiligungsgruppe zu generieren, die die verschiedenen Perspektiven auf die Stadt Bad Oldesloe bis ins Jahr 2040 mitbringen. Die Rückmeldungen und das Interesse waren jedoch so gering, dass der Termin abgesagt wurde.

Im Spätherbst 2024 fand am 19.11.24 ein Stadt-Dialog für die breite, interessierte Öffentlichkeit statt. Rund 100 Personen nahmen an der Veranstaltung teil. Dieser war so angelegt, dass es einen Informationsteil zum Sachstand, den Zukunftsfeldern und Strategieansätzen gab. Der Schwerpunkt lag jedoch auf den verschiedenen laufenden Projekten sowie den „Zukunftsaufgaben“. Rund um den Stadtteppich von Bad Oldesloe fand ein Dialog auf „Augenhöhe“ und breiter „Perspektive“ zwischen verschiedenen Personen aus der Verwaltung, weiteren Akteuren der Stadtentwicklung wie den Stadtwerken und der WAS und insbesondere im Wechsel mit den Teilnehmenden der Stadtgesellschaft statt. An „Infoständen zu den Zukunftsfeldern“ gab es weitere Informationen und jede Person war eingeladen, weitere Hinweise in den Prozess einzubringen.



10 / Vorstellungen von laufenden Projekten und Diskussionen auf dem Stadtteppich

11 / Offener Ausklang an den Zukunftswänden

12 / Themenfahrten auf dem Stadtteppich

13 / Offener Dialog zwischen Akteuren der Stadtentwicklungen und der Stadtgesellschaft

14 / Kurze Einführung im Plenum im Stadt-Dialog

2 Rahmenbedingungen: Wo steht Bad Oldesloe?

2.1 Position in der Region

Kurzprofil Kreisstadt und Mittelzentrum Bad Oldesloe an der Hanse-Belt-Achse

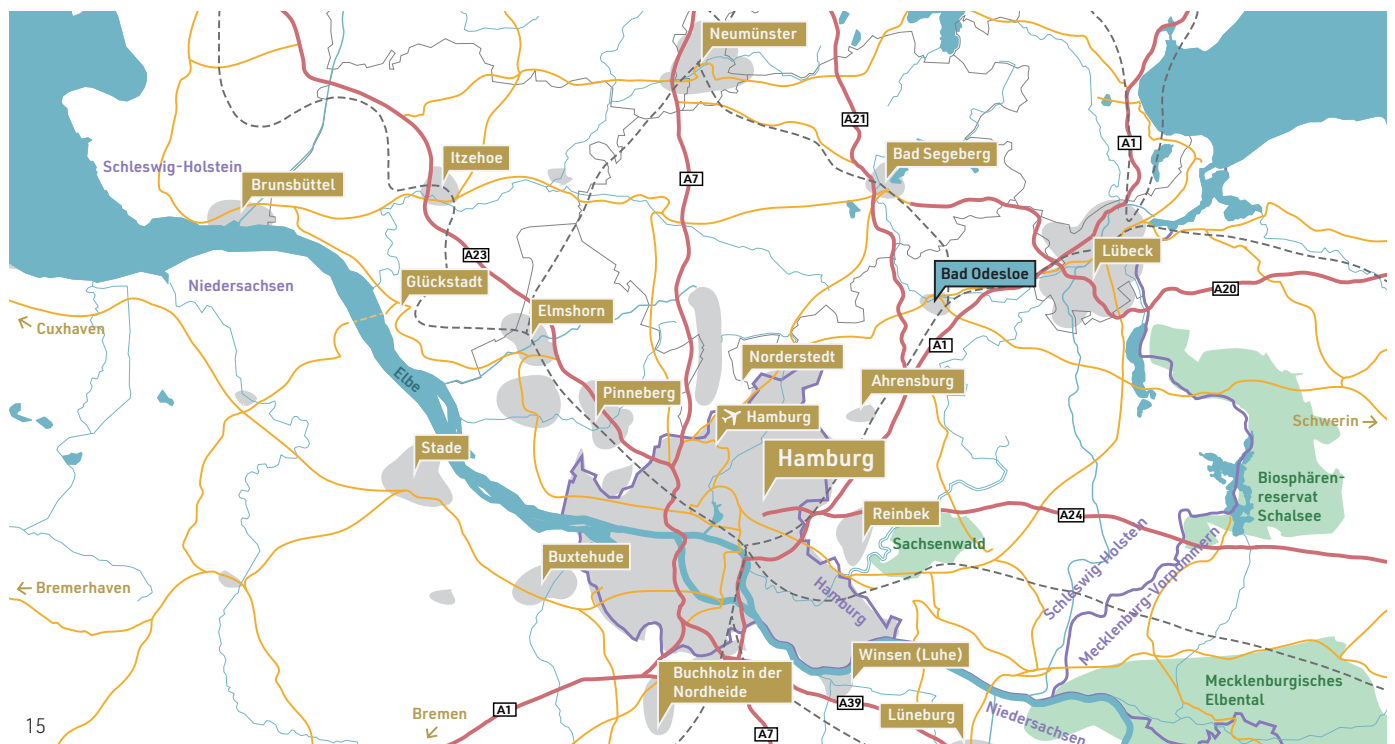
Das Mittelzentrum Bad Oldesloe im Kreis Stormarn liegt auf einer bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen der Metropole Hamburg (Entfernung 42 km) und Lübeck (Entfernung 22 km) inmitten vom Naturraum „Ostholsteinisches Hügel- und Seenland“. Mit fast 25.000 Menschen (Stand 2023, Quelle Statistik Nord) ist Bad Oldesloe nach Ahrensburg die zweitgrößte Stadt im Kreis und bereits seit 1949 Kreisstadt. Die Stadt fungiert als Verwaltungssitz des Kreises Stormarn und des Amtes Bad Oldesloe-Land.

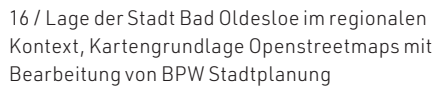
Mit der guten Anbindung über die bestehenden Mobilitätsachsen der Bahnlinien Hamburg-Lübeck und Bad Oldesloe-Bad Segeberg, der Autobahn A 1 und A 21 sowie den Bundesstraßen B 75 und B 208 ist das Stadtgebiet mit der Region und dem Umland hervorragend vernetzt.

Das Stadtgebiet von Bad Oldesloe weist eine Gesamtfläche von rund 53 km² auf, wovon nicht ganz ¼ auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen entfallen. Die Siedlungsfläche des Stadtgebietes umfasst die Kernstadt, die Ortsteile Blumendorf (mit Glinde), Altfresenburg (mit Am Poggensee), Neufresenburg, Poggensee, Rethwischfeld, Schadehorn, Seefeld, Sehmsdorf und Wolkenwehe, die dörflich geprägt sind sowie einige Splittersiedlungen.

Etwas mehr als ¾ des Stadtgebietes sind den landwirtschaftlichen Flächen sowie Vegetation und Gewässern zuzuordnen. Die reizvolle Topografie mit Anhöhen im Wechsel mit Talniederungen von Beste und Trave sowie Stillgewässern führen zu einer Verzahnung zwischen Siedlungs- und Vegetationsraum.

15 / Lage der Stadt Bad Oldesloe im regionalen Kontext, Kartengrundlage Openstreetmaps mit Bearbeitung von BPW Stadtplanung

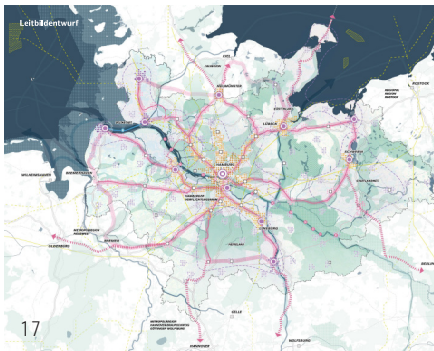




Stadtstruktur mit der Kernstadt als Hauptsiedlungskörper, verschiedenen umgebenden Landschaftsräumen und kleine Ortsteile

Südlich erstreckt sich die Bahnachse, die sich im Stadtgebiet in Richtung Norden nach Bad Segeberg, in Richtung Osten nach Lübeck bzw. nach Südwesten Richtung Hamburg aufgabelt. Ein nicht mehr befahrenes Gleis führt vom Bahnhof Bad Oldesloe in westliche Richtung bis Blumendorf. Die Bahntrassen bilden eine deutliche Zäsur im Stadtgefüge der Kernstadt.

Im Norden befinden sich kleine Ortschaften umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und einzelnen Gewässern. Die südlich und westlich liegenden Ortsteile Rethwischfeld, Blumendorf und Wolkenwehe bilden aufgrund ihrer Lage an der fast durchgängig besiedelten Straßenachse mittlerweile fast ein geschlossenes Siedlungsgefüge mit der Kernstadt. Prägend für die Ortsteile ist aber dennoch der umgebene Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Wichtige Netzwerke und Stadt-Umland-Kooperationen

Die Stadt Bad Oldesloe ist Teil von verschiedenen Netzwerken und Kooperationen. Als Teil der Metropolregion Hamburg profitiert Bad Oldesloe insbesondere von wirtschaftlichen Impulsen, Infrastrukturprojekten wie auch Wohnraumentwicklungen. Für die Metropolregionen werden verschiedene strategische Grundlagen erarbeitet, Modellprojekte begleitet und Förderfonds bereitgestellt. Seit Ende 2023 liegt ein räumlicher Leitbildentwurf für die Metropolregion Hamburg mit dem Zeithorizont 2045 vor. Es zeigt als Werkzeugkasten Entwicklungsprinzipien und Strategien für die Region auf und schlägt vier thematische Konzeptpläne vor: Das Grüne Netz. Die Blütenblätter des Mobilitätsnetzes. Die Perspektivräume als Schwungräder. Die Siedlungsachsen als prägende Raumstruktur. Als ein zentrales Schlüsselprojekt wird hier u.a. der Ausbau der S-Bahn-Linie bis Bad Oldesloe aufgeführt.



Ein weiteres wichtiges Netzwerk ist die AktivRegion Holsteins Herz, die als sogenannte LEADER Region europäische Fördermittel aus der ELER-Förderung abgreifen kann. Zum Gebiet gehören die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt sowie die Ämter Leezen, Bornhöved und Trave-Land mit ihren amtsangehörigen Gemeinden im Kreis Segeberg und die Städte Bad Oldesloe und Reinfeld sowie die Ämter Nordstormarn, Bad Oldesloe Land und Trittau mit ihren amtsangehörigen Gemeinden im Kreis Stormarn. Diese regionale Entwicklungsinitiative setzt sich für die Förderung von Projekten in den Bereichen Wirtschaft, Tourismus und Kultur ein. Derzeit wird ein abgestimmter Projektumsetzungsplan von 2023-2027 umgesetzt. Durch die Zusammenarbeit und die initiierten Projekte in der AktivRegion kann Bad Oldesloe lokale Potenziale nutzen und insbesondere die freizeitorientierte und kulturelle Lebensqualität für die Menschen vor Ort verbessern.

Insgesamt zeigen die Stadt-Umland-Kooperationen von Bad Oldesloe, wie durch gemeinsame Anstrengungen die Entwicklung von Städten bzw. Gemeinden und ihrer Umgebung gefördert werden kann. Die Zusammenarbeit ermöglicht eine effiziente Nutzung von Ressourcen und schafft Synergien für eine nachhaltige und prosperierende Region.

17 / Leitbildentwurf Metropolregion Hamburg;
Quelle: RHA, Rabe LANDSCHAFTEN, urbanista

18 / Kommunen in der AktivRegion Holsteins
Herz, Quelle: AktivRegion Holsteins Herz

Kommunaler Haushalt

Bedeutend für den kommunalen Haushalt sind als Einnahmegrundlage die generierten Steuereinnahmen. Diese machen rund 60-65% der ordentlichen Erträge des gesamtstädtischen Haushaltes aus. Die generierten Steuereinnahmen setzen sich aus den Grundsteuern A und B, den Gewerbesteuereinnahmen, dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer sowie der Umsatzsteuer zusammen.

Bei der Betrachtung der Steuereinnahmedaten wurde auf die Datenbank vom Statistischen Amt Hamburg und Schleswig-Holstein zurückgegriffen. Die vergangenen Jahre konnte eine kontinuierliche Steigerung der Steuereinnahmen verzeichnet werden, mit einem deutlich positiven Ausreißer in 2020 aufgrund von hohen Gewerbesteuereinnahmen, die dann 2021 wieder zurückgegangen sind. Gegenüber dem Basisjahr 2013 konnte bis 2021 eine Steigerung der Einnahmen um rund 49% von 24.085.000 € auf 35.850.000 € erzielt werden.

Mit 46,2% haben die Gewerbesteuereinnahmen in der Stadt Bad Oldesloe den größten Anteil an den kommunalen Steuereinnahmen. Die Situation im wirtschaftlich starken Kreis Stormarn ist hier vergleichbar. In Bezug auf die Umsatzsteuer verzeichnet die Stadt Bad Oldesloe aufgrund ihrer Bedeutung als Arbeits- und Unternehmensstandort einen höheren prozentualen Anteil mit 8,4% im Vergleich zum Kreis Stormarn mit nur 5,9%.

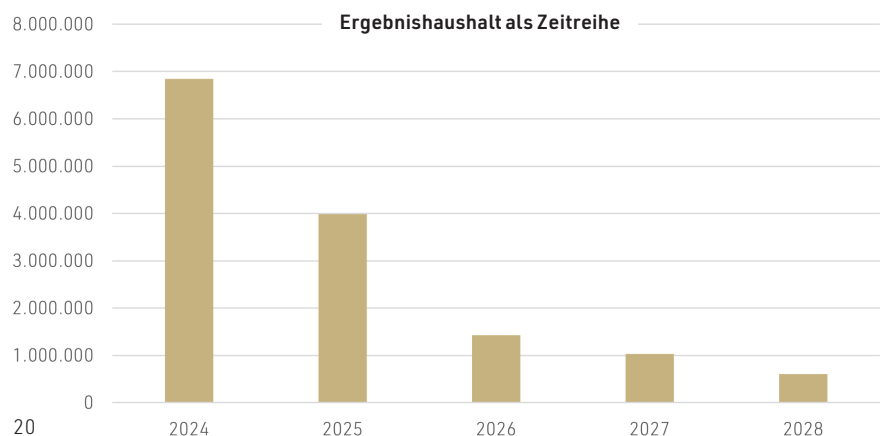
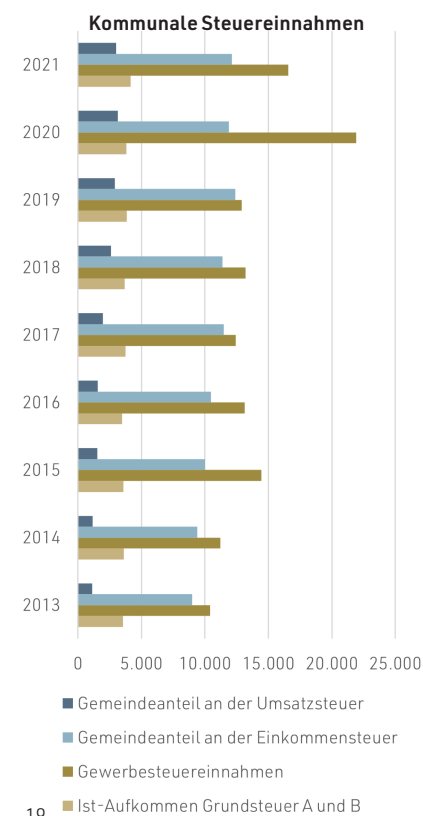
In Bezug auf die Steuereinnahmen je Einwohner*in lagen diese in 2021 bei 1.541 € und somit zwar über dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit 1.280 €, aber leicht unter dem Durchschnitt vom Kreis Stormarn mit 1.627 €.

Der Haushaltsplan für die Jahre 2024/2025 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20. November 2023 verabschiedet. Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am 14. Dezember 2023 erteilt.

Der Doppelhaushalt 2024/2025 der Stadt Bad Oldesloe schließt mit einem deutlich negativen Jahresergebnis 2024 von 6.843.700 € bzw. 2025 von 3.988.400 € und einer Kreditaufnahme von 0 € (2024) bzw. 6.100.000 € (2025) ab. Das mit der Haushaltsplanung 2024/2025 ff. auszuweisende negative Jahresergebnis sinkt über die Jahre kontinuierlich und deutlich ab.

19 / Anteile der Real- und Gemeinschaftsteuern an den kommunalen Steuereinnahmen in 1000 Euro für die Stadt Bad Oldesloe, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023

20 / Ergebnishaushalt, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

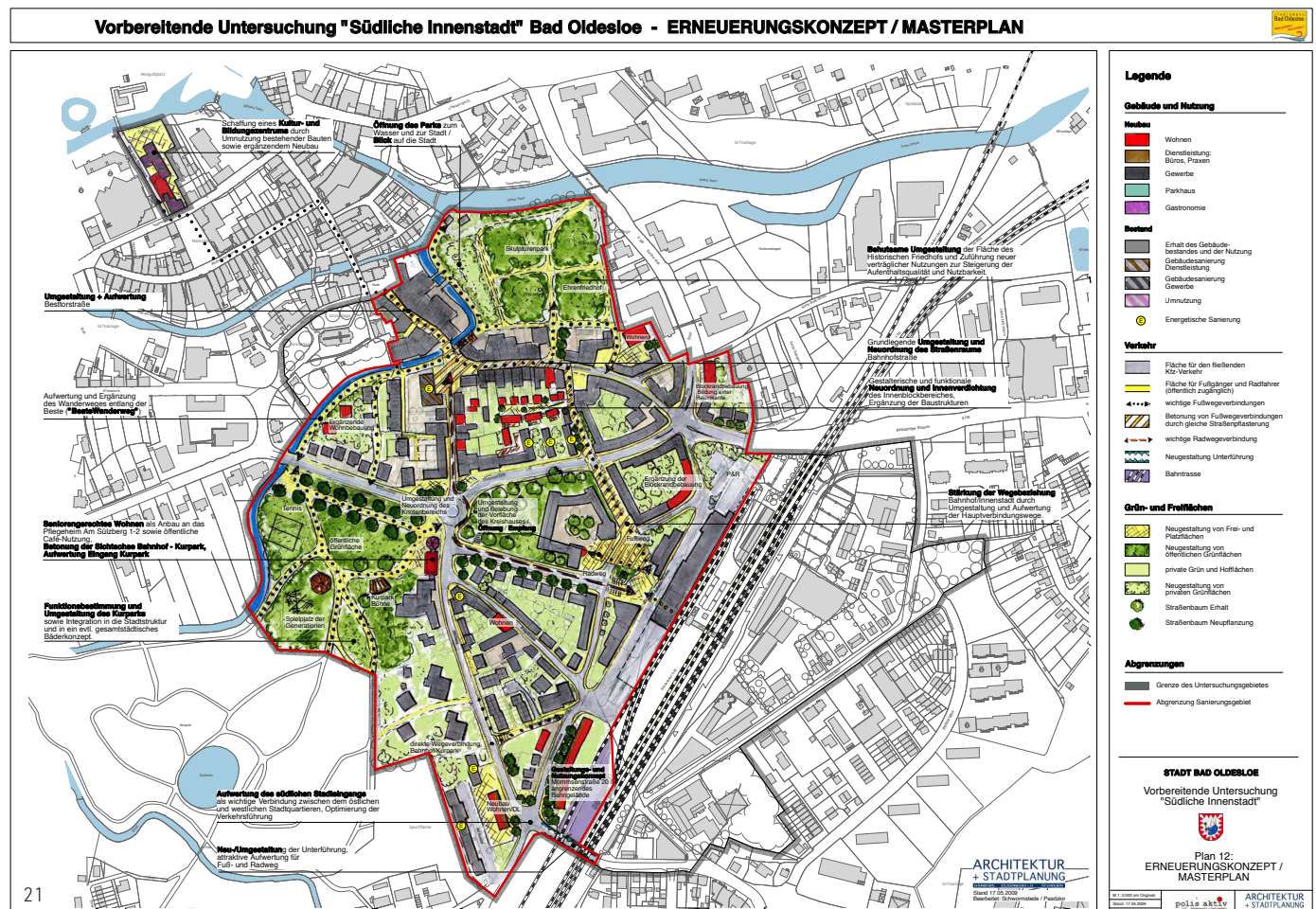


2.2 (Städtebau-) Förderungsgebiete

Laufende Stadtsanierung „Südliche Innenstadt“ kurz vor Abschluss

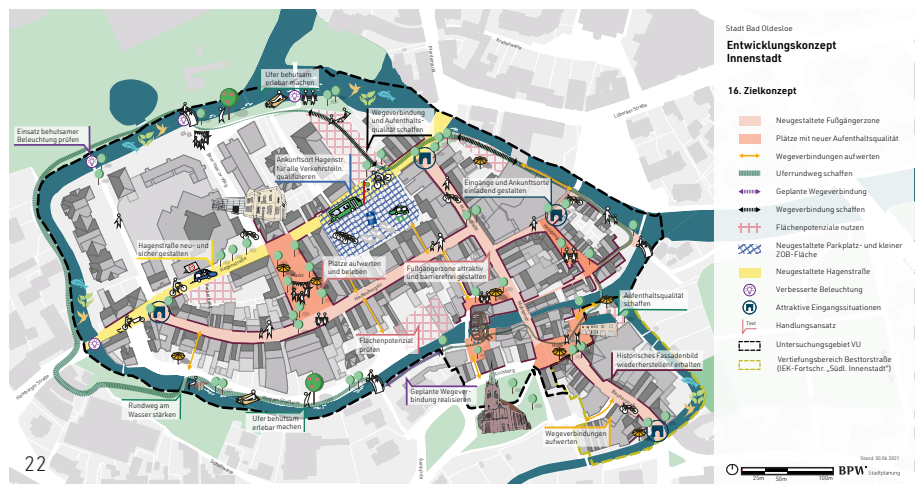
Bereits seit 2007 werden im Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ zwischen Beste und Bahnhof Städtebaufördermittel im Programm „Stadtumbau“ eingesetzt. Nach einem umfangreichen Vorbereitungs- und Planungsprozess sind zahlreiche sichtbare Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen die Umgestaltung und Aufwertung zahlreicher Straßen insbesondere im Bahnhofsbereich, die veränderte Linienführung des Busverkehrs, der Kreisverkehr an der Kurparkallee/Mewesstraße, die Umgestaltung des Alten Friedhofes sowie die Realisierung des Kultur- und Bildungszentrums im Bereich der Innenstadt. Es wird angestrebt, das Sanierungsverfahren zur „Südlichen Innenstadt“ nach Umsetzung von zwei noch offenen Maßnahmen abzuschließen. Der Bau des Kreisverkehrs im Bereich Sülzberg - Pölitzer Weg - Am Kurpark - Mommsenstraße ist im August 2024 gestartet. Voraussichtlich wird die Gesamtmaßnahme im Jahr 2027 abgeschlossen.

21 / Erneuerungskonzept aus der VU für die südliche Innenstadt, Quelle: Architektur+Stadtplanung mit polis aktiv



22 / Zielkonzept Traveinsel,
Quelle: BPW Stadtplanung

23 / Maßnahmenplan Traveinsel,
Quelle: BPW Stadtplanung

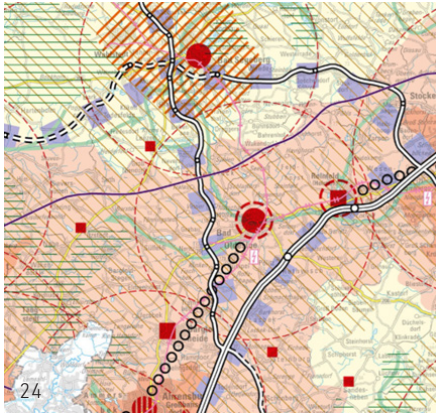


Aufnahme der Innenstadt mit dem Sanierungsgebiet „Traveinsel“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Das Sanierungsgebiet „Traveinsel“ mit etwa 11,6 ha wurde durch die Stadtverordnetenversammlung im umfassenden Verfahren beschlossen und am 16.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Im Oktober 2023 wurde das Gebiet in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Das im Jahr 2021/22 im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses erarbeitete Entwicklungskonzept Innenstadt (VU + IEK) stellt die Grundlage für die Aufnahme bzw. Ausweisung des Förder- und Sanierungsgebiets dar.

Mit dem Sanierungs- und Förderverfahren sollen wesentliche Impulse für die Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Ort des Handelns, der Kultur und Begegnung sowie des Arbeitens und Wohnens gesetzt werden. Die historische Bausubstanz wird dabei behutsam aktuellen Bedarfen angepasst, um ihre langfristige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu ermöglichen. Ein zentrales Ziel ist außerdem, den Stadtkern zu attraktiveren und zu einem identitätsstiftenden Standort weiterzuentwickeln. Hierzu sind zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen, wie etwa die Umgestaltung der Fußgängerzone, die Aufwertung verschiedener Plätze oder die barrierefreie Umgestaltung der Hagenstraße.

2.3 Steuernde Siedlungs-, Landschafts- und Infrastrukturentwicklung



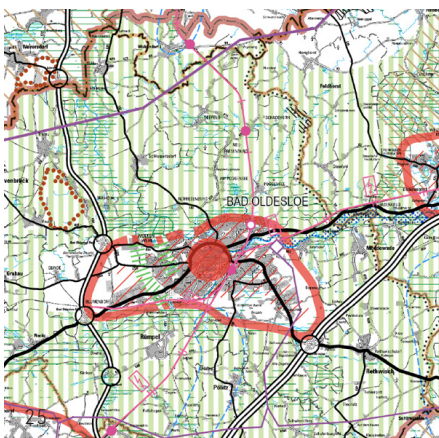
24 / Ausschnitt aus dem LEP mit Raumbezug Stadt Bad Oldesloe, Quelle: LEP 2021 - SH

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP), 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 legt die strategischen Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des Landes fest. Als zentrales Ziel wird festgehalten, dass der Landesflächenverbrauch auf unter 1,3 ha/Tag bis 2030 sinken soll, welches einer Reduzierung um 65% gegenüber dem Stand von 2021 mit rund 3,7 ha bedeutet. Langfristig wird hier das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt.

Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung mit einer Nachweispflicht von ausgeschöpften Flächenpotenzialen, bevor neue nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden (LEP 2021, Kapitel 3.9 Absatz 4Z). Bei der Flächenvorsorge für Gewerbe (LEP 2021, Kapitel 3.7 Absatz 1G) sollen vor der Neuausweisung z.B. Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden.

„Der engere Verflechtungsraum um die Metropole Hamburg ist eine dynamische Wirtschafts- und Wachstumszone mit attraktiven Standortvoraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen und mit großer Bedeutung für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von Schleswig-Holstein. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in diesem Raum und der Notwendigkeit, die Lebensqualität auf einem hohen Niveau zu erhalten sowie ökologischen und ressourcenschonenden Belangen weiterhin gerecht zu werden, bedarf es einer gesonderten raumplanerischen Herangehensweise für das Hamburger Umland. Zentrales Ziel ist es dabei, im Sinne einer qualitativen Wachstumsstrategie die Potenziale des engeren und weiteren Hamburger Umlands zu nutzen und Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Dies bedeutet, dass der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen mehr Raum gegeben werden soll. Gleichzeitig soll die Lebens- und Umweltqualität auf hohem Niveau erhalten bleiben und die Freiräume gesichert werden.“ (LEP 2021, S. 23 f.)



25 / Ausschnitt Entwurf Regionalplan mit Stand Nov. 2023, Quelle: Regionalplan für den Planungsraum III, Entwurf 2023 - SH

Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein, Entwurf Nov. 2023

Der Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt. Von Juli 2023 bis November 2023 fand eine erste Beteiligung zu den vorgelegten Regionalplanentwürfen statt. Die Themen Windenergie an Land, Photovoltaik, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen sowie großflächiger Einzelhandel sind nicht Gegenstand der Neuaufstellungen, sondern sind in den Regionalplänen Wind bzw. im Landesentwicklungsplan geregelt.

Die Stadt Bad Oldesloe wird hier weiterhin als Mittelzentrum und Zentraler Ort auf der Siedlungsachse definiert. Somit obliegt der Stadt Bad Oldesloe die Aufgabe als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Um den steigenden Wohnungsbedarf aufgrund von weiterem Bevölkerungswachstum zu decken, ist es wichtig, ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen. Zur Förderung der ökonomischen Grundlage und zur Aufrechterhaltung eines positiven Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsstätten bleibt die Ansiedlung von

Gewerbe- und möglicherweise Industriebetrieben ein vorrangiges Ziel. Hierfür müssen genügend Gewerbeflächen im östlichen und westlichen Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage bereitgestellt werden. Die Möglichkeit der Entwicklung eines interkommunal abgestimmten Gewerbegebiets zwischen Bad Oldesloe und der Gemeinde Rethwisch sollte langfristig auf Basis von ermittelten Bedarfen und der Untersuchung verschiedener Standortalternativen geprüft werden. Politisch wird das interkommunale Gewerbegebiet jedoch derzeit nicht verfolgt.

Es ist ein neuer Haltepunkt auf Höhe des Gebietes Steinfelder Redder im Norden der Kernstadt auf der Bahntrasse Bad Oldesloe – Neumünster aufgeführt. Dieser befindet sich aktuell durch die DB in der Konkretisierung.

Die Abgrenzung der Siedlungsachse umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbereich der Kernstadt bis zum Autobahnanschluss im Süden um den Ortsteil Rethwischfeld, führt in Richtung Westen entlang der derzeit stillgelegten Bahntrasse bis Blumendorf und wird im Norden durch den Ortsteil Wolkenwehe sowie den angrenzenden Landschaftsraum Brenner Moor und das bestehende Siedlungsgefüge mit dem Quartier Steinfelder Redder begrenzt. Die im westlichen Stadtgebiet von Bad Oldesloe gelegenen, landschaftsprägenden und städtebaulich strukturierenden Grünzäsuren sollen in ihrer Beständigkeit erhalten bleiben. Weiterhin wird angestrebt, vier weitere Landschaftsräume, die sich teilweise vollständig und mit Teilflächen im Stadtgebiet Bad Oldesloe befinden, als Naturschutzgebiete einzustufen: Altfresenburger Travetal, Barnitz, Thorritzener Quelllandschaft, Wöknitz-Poggenbek-Niederung.

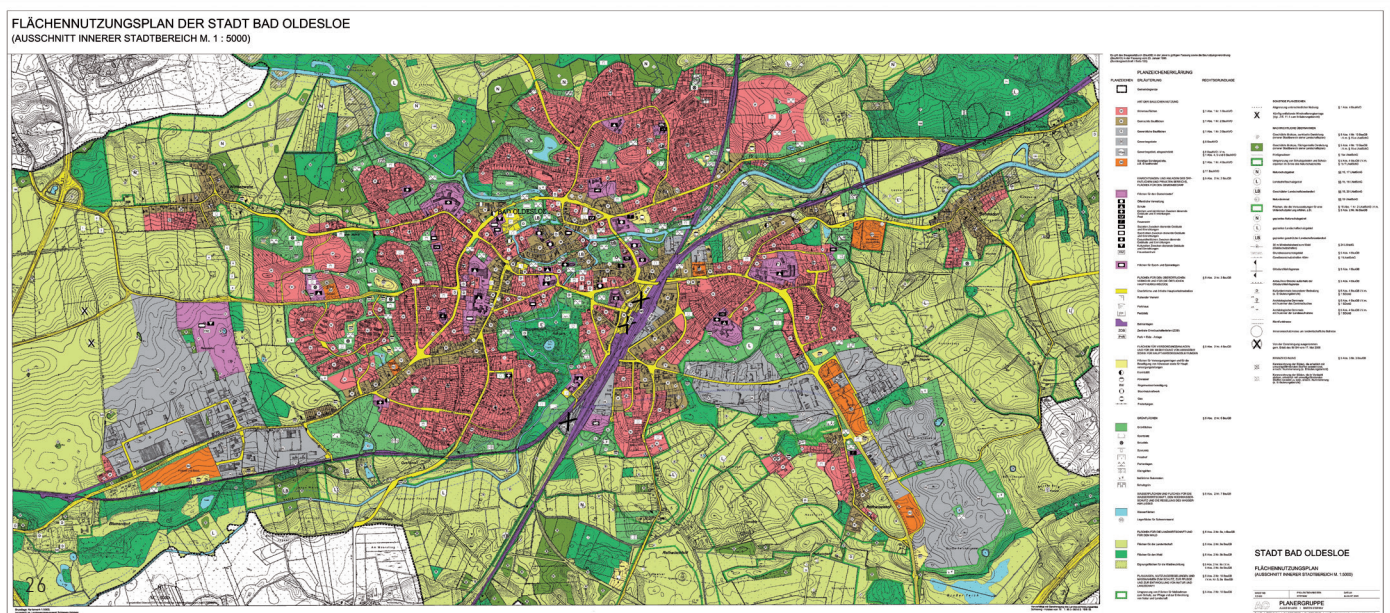
Flächennutzungsplan (2006) und Landschaftsplan (1998)

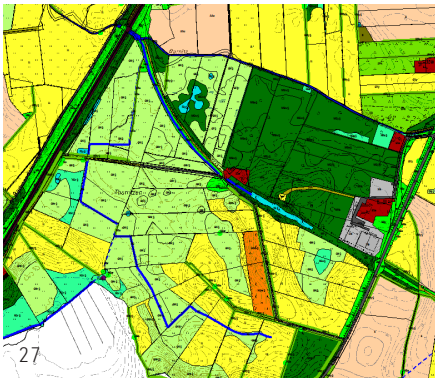
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) wurde in seinen Grundzügen von 1994-2006 aufgestellt. Der Landschaftsplan beinhaltet die zentralen grünordnerischen Belange. Die Inhalte sind entsprechend in den Flächennutzungsplan überführt worden. Mit den derzeit laufenden Entwicklungen (u.a. Schaffung von Planungsrecht) werden die letzten dargestellten Flächenreserven im gewerblichen und wohnbauspezifischen Segment entwickelt.

Seit der letzten Neuaufstellung und den zurückliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans haben globale Entwicklungen wie die zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels, aber auch unerwartete Ereignisse wie beispielsweise die Folgen der Kriege, die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen gestellt. Dies führt nach und nach dazu, dass sich Prioritäten in der Flächennutzungsplanung verschieben und andere Strategien als bisher angewandt werden. Dies sind z.B.

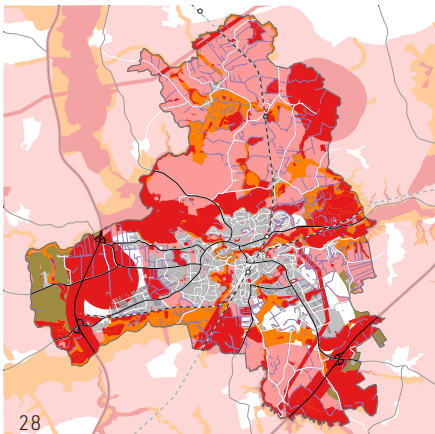
- ein allgemein bewussterer Umgang mit der Ressource Boden und der sich vollziehende Richtungswechsel in der Planungspraxis nach dem Ansatz „Innen- vor Außenentwicklung“,
- die aktuelle Intensivierung der Standortsuche für regenerative Energiegewinnung (zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und Sicherung einer kommunalen Eigenversorgung mit Strom und Wärme im Rahmen des Möglichen) und
- die aufkommende Klimafolgenanpassung von Siedlungsräumen (u.a. Grünverbindungen, Frischluftversorgung, Retentionsflächen, Verbesserung der Regenwasserversickerung).

26 / Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe,
Quelle: Stadt Bad Oldesloe





27 / Ausschnitt Biotopkataster,
Quelle: Stadt Bad Oldesloe



28 / Prüfkriterien für Wohnbauflächen,
Quelle: BPW Stadtplanung

Um den vielfältigen Herausforderungen der Stadtentwicklung auch bei allen flächenrelevanten Planungen vorausschauend zu begegnen, bereitet die Stadt Bad Oldesloe systematisch die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans vor.

- Hierzu wurde in 2023/24 das städtische Biotopkataster digitalisiert, neu-bewertet und neukategorisiert.
- Um die Bedarfe für die Wohnraumentwicklung und damit mögliche Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu ermitteln, wurde im ISEK-Prozess eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt. Hieraus wurde ein Neubaubedarf von Wohneinheiten abgeleitet. Es erfolgte eine Gegenüberstellung bzw. ein Abgleich mit vorhandenen Potenzialen (vgl. Kap. 3.7 Wohnraumbedarfsanalyse und Kap. 4.1. Siedlungsflächen und Wohnen).
- Zur Bewertung von Wohnbauflächen wurde im Rahmen des ISEKs ein Kriterienkatalog entwickelt, der die fachliche und abwägungsrelevante Grundlage für die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Wohnflächenentwicklung darstellt (vgl. Kap. 5 Prüfkriterien für die Wohnbauflächenentwicklung).
- Eine stadtsspezifische Herleitung zum Bedarf von Gewerbeflächen erfolgte nicht, da hier die Entwicklungen und Prognosen im Kreis durch die WAS koordiniert werden. Die entsprechenden Hinweise werden aufgenommen.
- Für das Stadtgebiet von Bad Oldesloe liegt keine eigene Stadtklima-analyse vor. Vom Kreis wurde ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet (Stand 2024). Vom Land Schleswig-Holstein wurde eine Starkregen-hinweiskarte erarbeitet. Für das Stadtgebiet von Bad Oldesloe sind die relevanten Schwerpunktthemen entsprechend zu konkretisieren u.a. kleinräumige Starkregen-Gefahrenkarte (Starkregen und Hochwasser) und Wärmebelastung im Siedlungsgefüge (Hitze).

Bebauungspläne sowie Außenbereichs- und Ergänzungssatzungen

Um die städtebauliche Entwicklung innerhalb ihres Stadtgebiets steuern zu können, hat die Stadt Bad Oldesloe Bebauungspläne aufgestellt. Im Geoinformationssystem vom Kreis Stormarn (Geoportal Stormarn) können die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt online auf einer interaktiven Karte eingesehen werden.

Von insgesamt 5.259 ha des Stadtgebiets werden ca. 1.186 ha durch die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne abgedeckt. Dies entspricht einem Anteil von 22% und somit in etwa der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Stadt. Für weite Teile der Kernstadt liegen Bebauungspläne zur Steuerung der Planung vor. Für den Ortsteil Seefeld, der im Außenbereich liegt, gibt es ebenfalls rechtskräftige Bebauungspläne.

Zur Steuerung der Entwicklung in den weiteren Ortsteilen von Bad Oldesloe im Außenbereich liegen entsprechende Außenbereichs- und Ergänzungssatzungen vor:

- Neufresenburg (Nr.11-19)
- Am Poggensee (1b-4) und Poggensee (1a-1f)
- Schadehorn
- Sehmsdorf (Teilfläche An der Trave Nr. 25,27,29; Am Berg Nr. 13a,15a/15b)
- Rethwischfeld
- Schwarzendamm
- Glinde

29 / Übersicht Bebauungspläne,
Quelle: Stadt Bad Oldesloe, Stand 2021



Flächenbilanz

Prägend für das Stadtgebiet von Bad Oldesloe sind die Vegetations- und Gewässerstrukturen. Mit fast 78% nehmen diese den größten Flächenanteil ein. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen bilden mit einem Anteil von 22% den geringeren Flächenanteil aus.

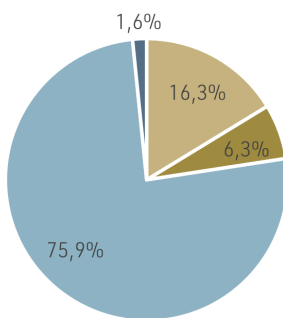
Vergleicht man die Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung mit dem Stand von 2016 (Änderung der Flächenerhebung aus ALKIS), so sieht man einen Anstieg um ca. 55 ha, was einem prozentualen Anteil von ca. 7% entspricht.

Für Deutschland wurde das sogenannte „30 ha-Ziel“ ausgesprochen. Dies beinhaltet, dass am Tag nur noch 30 ha bis zum Jahr 2030 neu in Anspruch genommen werden sollten. Das Bundesland Schleswig-Holstein hat dieses in seinem Landesentwicklungsplan aufgegriffen und als zentrales Ziel einen Landesflächenverbrauch von 1,3 ha pro Tag festgehalten. Überträgt man diese Zielvorgaben rein quantitativ auf Bad Oldesloe, so lässt sich festhalten, dass bei der Stadtgebietsgröße von 52,59 km² ein jährlicher Flächenverbrauch von 1,58 ha erfolgen darf. Aufgrund ihrer Funktion als Mittelzentrum und Lage auf der Siedlungsachse ist dies vermutlich nicht zu halten, verdeutlicht aber eine flächensparende Handlungsstrategie.

30 / Flächenbilanz nach 4 Hauptkategorien,
Quelle: Statistik Nord

31 / Kleinteiligere Flächenbilanz nach Siedlungs-
nutzung/ Verkehr, Quelle: Statistik Nord

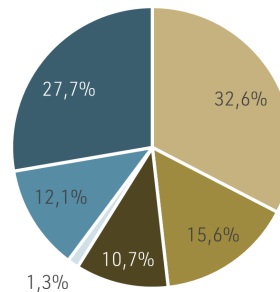
Flächenbilanz Bad Oldesloe



■ Siedlung ■ Verkehr
■ Vegetation ■ Gewässer

30

Flächenbilanz Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bad Oldesloe



■ Wohnen ■ Industrie und Gewerbe
■ Sport, Freizeit, Erholungsfläche ■ Friedhof
■ Sonstige Siedlungsflächen ■ Verkehr

31

3 Fokus: Bevölkerung und Wohnstandort

Hinweise Daten

- Für die Bevölkerungsprognose wurde auf die Datenbasis der Einzeljahre zurückgegriffen. Es handelt sich dabei um städtische Daten. Diese weichen geringfügig von den Daten der Altersstruktur sowie den Daten von Statistik Nord ab.
- Bei weiteren Daten und Vergleichsdaten mit anderen Kommunen wurden die Datensätze des statistischen Landesamtes Hamburg und Schleswig-Holstein herangezogen (Statistik Nord).

3.1 Ausgangssituation Demografie

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Ende 2022 lebten rund 25.000 Einwohner*innen in Bad Oldesloe. Seit dem Jahr 2012 ist eine leicht wachsende Bevölkerungszahl festzustellen (+2 %). Analog zum gesamtdeutschen Trend ist auch für Bad Oldesloe ein Geburtendefizit charakteristisch. Im Betrachtungszeitraum (2012 bis 2022) wurden durchschnittlich 220 Kinder pro Jahr geboren, während 310 Personen jährlich starben. Die Sterbefälle können somit nicht durch die Geburten kompensiert werden. Ohne Wanderungsgewinne wäre demnach die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren rückläufig gewesen. Für die Zukunft wird erwartet, dass die Anzahl und der Anteil älterer Bewohner*innen im Zuge des demografischen Wandels zunehmen wird. Die relativ starken Geburtenzahlen der jüngeren Vergangenheit, die u. a. auf die starken Jahrgänge der Kinder der Babyboomer zurückzuführen sind, dürften sich ohne einen Anstieg der Fertilitätsrate abschwächen. Der beobachtete negative natürliche Saldo wird sich damit weiter vergrößern.

Wanderungen

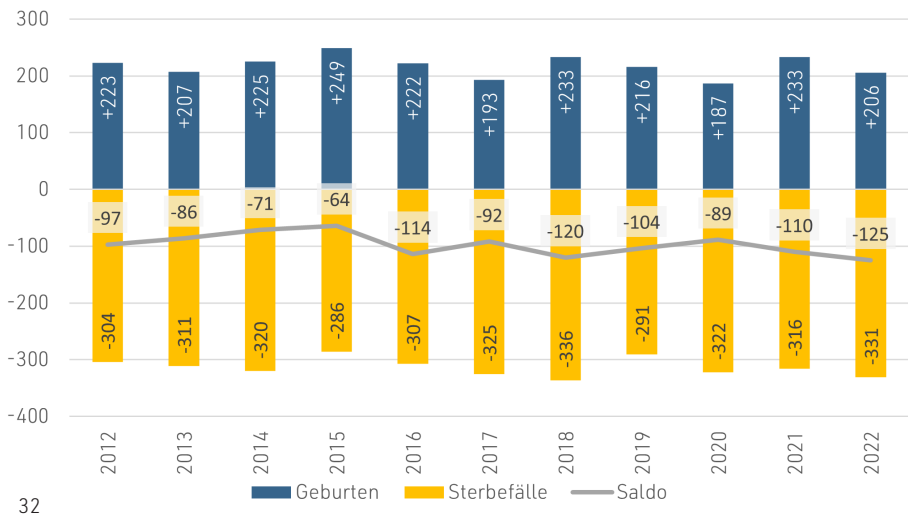
Die Wanderungsgewinne konnten in den letzten 10 Jahren die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Lediglich in den Jahren 2019 und 2020 ist ein Wanderungsverlust festzustellen. Zwischen 2012 und 2022 zogen im Durchschnitt 1.580 Personen pro Jahr nach Bad Oldesloe zu. Gleichzeitig zogen durchschnittlich 1.430 Personen fort. Damit liegt der Wanderungsgewinn bei durchschnittlich 150 Personen pro Jahr. In den Jahren 2015, 2016 und 2022 sind leicht überdurchschnittlich hohe Wanderungsvolumina im Zusammenhang mit dem Zuzug von Geflüchteten festzustellen.

Die Wanderungsgewinne sind zu einem bedeutenden Teil auf Haushalte in der Familienphase (Kinder sowie Personen 30 und 50 Jahren) sowie auf die Gruppe Senior*innen zurückzuführen. Die Wanderungsgewinne bei den Familien resultieren überwiegend aus Bad Oldesloe fernen Räumen, insbesondere aus dem Ausland (bezogen auf den Saldo mit den Kommunen des Kreises Stormarn besteht ein ausgeglichener Saldo). Die Senior*innen ziehen zu großen Anteilen aus dem Kreis Stormarn zu. Negative Wanderungssalden sind v. a. gegenüber den Kommunen Schleswig-Holsteins zu beobachten. Dabei handelt es sich vielfach um Berufsstarter*innen bzw. Personen, die eine Ausbildung/ Studium beginnen.

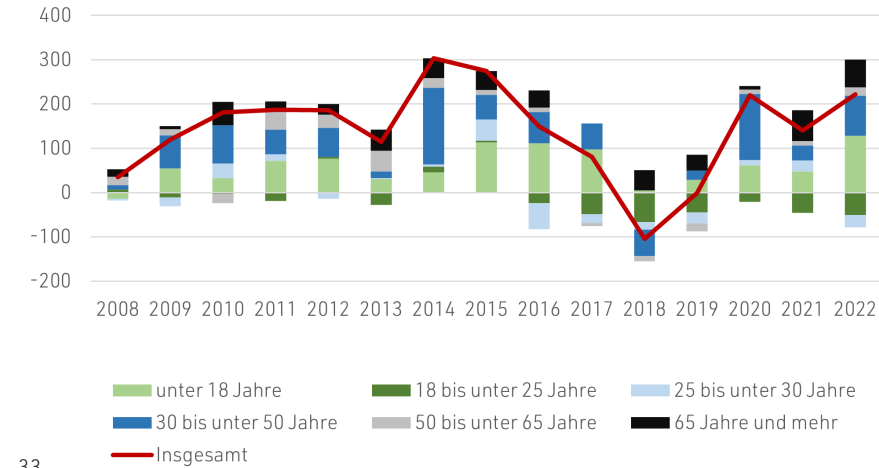
Altersstrukturelle Veränderungen

Im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der altersspezifischen Wanderungen verändert sich auch die Altersstruktur in Bad Oldesloe sukzessive. Trotz Geburtendefizit ist die Zahl der unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen zwischen 2011 und 2022 nur leicht geschrumpft (-3 %). Der Anteil der Einwohner*innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist zwischen 2012 und 2022 von 62,0 % auf 59,9 % gesunken. Demgegenüber sind die Anzahl und der Anteil von Senior*innen (ab 65-Jährige) gestiegen. Besonders stark ausgeprägt ist der Anstieg bei der Gruppe der über 80-Jährigen. Diese relativ kleine Gruppe ist um 49 % angewachsen. Auch wenn diese Gruppe (noch) vergleichsweise klein ist, ist dies ein Hinweis auf die perspektivisch veränderten Anforderungen an den Wohnraum, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Infrastruktur.

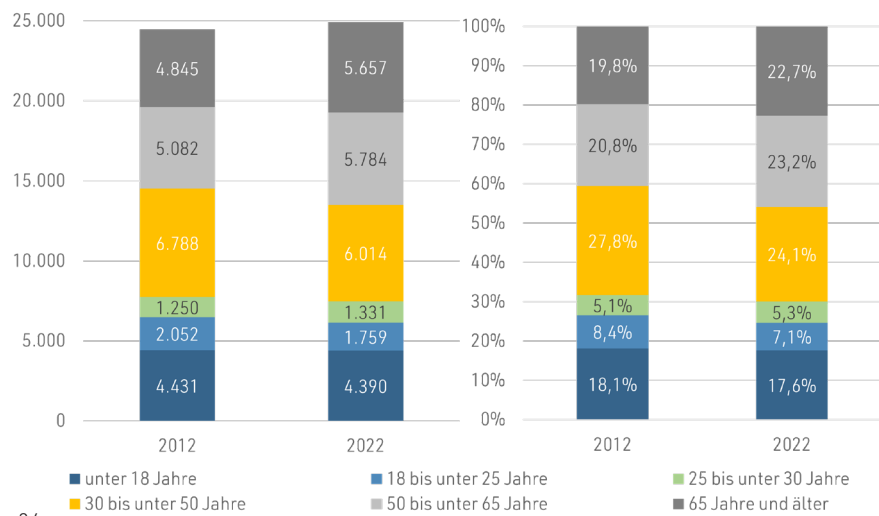
Geburten- und Sterbesaldo



Wanderungssaldo



Altersstruktur im Vergleich 2012 - 2022



32 / Geburten und Sterbefälle in Bad Oldesloe von 2012-2022, Quelle: Statistik Nord

33 / Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen in Bad Oldesloe von 2008 bis 2022, Quelle: Statistik Nord

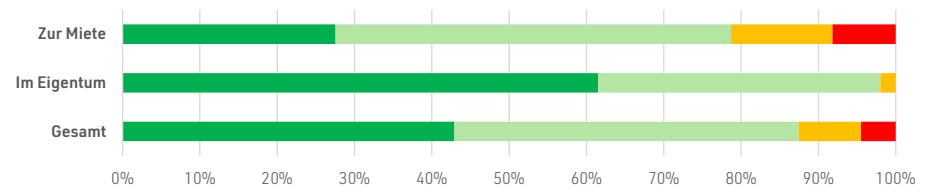
34 / Entwicklung der Altersstrukturen in Bad Oldesloe, Quelle: Statistik Nord

Wohnzufriedenheit – Umzugs- und Wohnwünsche

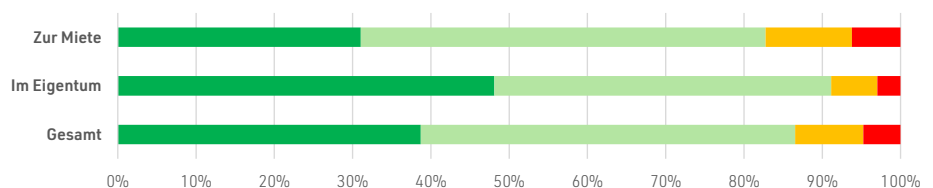
Im Rahmen der Haushaltsbefragung, die ALP 2023 in Bad Oldesloe durchgeführt hat, wurden verschiedene Haushaltstypen definiert und gebildet, um Auswertungen für verschiedene Segmente zu ermöglichen. Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit sowohl mit der Stadt Bad Oldesloe als Wohnstandort insgesamt als auch mit dem direkten Wohnumfeld bzw. dem Stadtteil/Quartier sowie mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus erfragt. Es besteht insgesamt eine moderate Zufriedenheit mit dem Wohnstandort (78 % der Haushalte sind zufrieden oder sehr zufrieden). Kritisiert wird das Einzelhandelsangebot bzw. die fehlende Attraktivität der Innenstadt. Höher ist die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (86 %) und der eigenen Wohnung (88 %). Besonders hoch sind die Zufriedenheitswerte mit der Wohnung/dem Haus bei der Gruppe der Eigentums Haushalte (98 %).

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden aktuelle bzw. zukünftige Umzugsabsichten der in Bad Oldesloe wohnenden Haushalte abgefragt. Knapp ein Drittel der Haushalte erwägt, in den kommenden Jahren umzuziehen. Die Umzugswünsche gehen oftmals mit einer neuen Lebensphase einher. Hauptmotive für einen Umzug sind die räumliche Vergrößerung sowie eine Verbesserung hinsichtlich der Ausstattungsqualität. So beabsichtigen 65 % der Haushalte – v. a. junge Haushalte und Familien – sich mit dem Umzug räumlich zu vergrößern. Ein Drittel der Haushalte ist bereit, die Wohnfläche zu reduzieren. Dies trifft insbesondere auf die Senior*innenhaushalte zu.

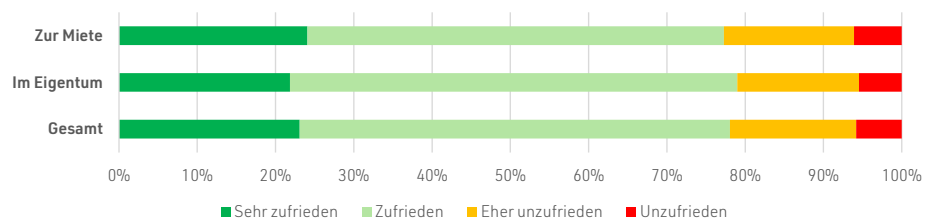
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?



Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld/Ortsteil/Quartier?



Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Bad Oldesloe als Wohnstandort?



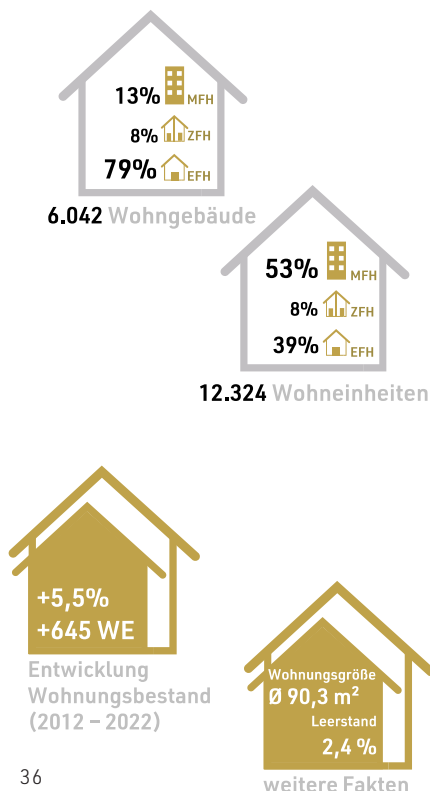
3.2 Ausgangssituation Wohnungsbestand

Bestandsanalyse

In Bad Oldesloe gibt es 12.300 Wohnungen. Mehr als die Hälfte davon (53 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Einhergehend mit der Wohnungsbestandsstruktur besteht auch eine Mietwohnungsquote in etwa gleicher Größenordnung (58 %). Die Eigentumsstruktur des Mietwohnungsbestands ist kleinteilig. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich im Besitz privater Kleinvermieter*innen (60 %). Ein vergleichsweise hoher Anteil des Mietwohnungsbestands ist im Besitz der Wohnungsgenossenschaften. Rund 1.700 Wohnungen bzw. 23 % entfallen auf diesen Eigentübertyp. Einen kommunalen Wohnungsbestand gibt es hingegen nicht. Auch deshalb sind die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bestandsentwicklung gering. Gleichwohl gibt es bezogen auf die Bestandsentwicklung erhebliche Herausforderungen: Fast jedes dritte Wohngebäude in Bad Oldesloe stammt aus den 1950er bis 1970er-Jahren (28 %) und entspricht vielfach nicht den heutigen (energetischen) Standards. Die Energieversorgung wird derzeit größtenteils über fossile Brennstoffe sichergestellt. Der Anteil der Wohnungen, die mit Solar-/Geothermie oder Wärmepumpen beheizt werden, liegt bei gerade einmal 3 %. Angesichts begrenzter kommunaler Steuerungsmöglichkeiten ist die Beratung und Information insbesondere zu den vorhandenen Fördermöglichkeiten wichtig, um die bestehenden Klimaschutzziele zu erreichen. Diese (kommunalen) Handlungsansätze werden jedoch nicht ausreichen. So gibt es noch viele ungelöste Herausforderungen in der praktischen Umsetzung der Energiewende.

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Leerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Der marktaktive Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2022 erhoben und bewegt sich bei rund 1 % (insgesamt = 2,4). Dies ist, auch angesichts des nach dem Erhebungsstichtag des Zensus eingetretenen Zuzugs von geflüchteten Personen aus der Ukraine, deutlich zu wenig. Vor diesem Hintergrund besteht ein Nachholbedarf beim Wohnungsneubau (vgl. Kap.3.4), der möglichst kurzfristig befriedigt werden sollte.

Die Auswertung der Belegungssituation im Wohnungsbestand zeigt, dass viele große Wohnungen von kleinen Haushalten belegt werden. 26 % der Einpersonenhaushalte wohnen in Wohnungen größer 80 m² und 44 % der Zweipersonenhaushalte wohnen in Wohnungen größer 100 m². Zugleich wohnen 22 % der Fünf- und mehr Personenhaushalte in Wohnungen kleiner 80 m². Eine bedarfsgerechte Belegung bietet demnach großes Potenzial für die Verbesserung der Wohnraumversorgung. Allerdings gibt es kaum Anreize, die Wohnfläche zu reduzieren. Ein diesbezüglicher Aspekt ist der sogenannte „Lock-in-Effekt“. Haushalte zahlen in neueren Mietverhältnissen gegenüber alten Mietverhältnissen deutlich mehr. Im Bad Oldesloe liegen die Neuvertragsmieten um rund 22 % über den Bestandsmieten (Wohndauer 10 Jahre und mehr). Ein Wohnungswechsel bleibt auch deshalb bei veränderten Bedürfnissen häufig aus.



36 / Statistische Zahlen rund um den Wohnungsbestand in Bad Oldesloe, Quelle: Zensus 2022

Mietstruktur

Im Zuge der hohen Nachfrage und der engen Wohnungsmarktsituation ist in Bad Oldesloe eine dynamische Mietenentwicklung zu verzeichnen. Gemäß der Angebotsdaten des Immobilienportals immoscout24 haben sich die Preise von 2020 bis 2023 von rund 8,00 € auf rund 9,40 € pro m² Wohnfläche (Wfl.) erhöht. Dies entspricht einer Mietpreissteigerung von 17 %. Demgegenüber moderat ist das Preisniveau aller Mieten (einschließlich des geförderten Wohnraums und langfristigen Mietvertragsverhältnissen). Gemäß Zensusserhebung 2022 liegt die Durchschnittsmiete bei 7,60 € pro m² Wfl. Das Neuvertragsmieten-niveau liegt bei 8,50 € pro m² Wfl. und langjährige Bestandsmieten liegen bei etwa 7,00 € pro m² Wfl. Gemäß Haushaltsbefragung 2023 weisen Mieterhaushalte eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 35 % auf (Eigentümer*innen 32 %¹). Überdurchschnittlich hoch ist die Belastung v. a. für (alleinlebende) Senior*innen. Etwa 45 % der Senior*innenhaushalte tragen eine Wohnkostenbelastung von über 40 %. Eine wichtige Zielgruppe für den geförderten Wohnraum sind demnach ältere (Single-)Senior*innenhaushalte.

Wohnraumförderung und Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Vor dem Hintergrund einer dynamischen Mietenentwicklung und einer tendenziell steigenden Anzahl an Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, gewinnt die soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein an Bedeutung. Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe und dem Förderweg. Bad Oldesloe liegt in der Regionalstufe B. Bei dieser Förderung können bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Summe aus Darlehen und Zuschüssen abgedeckt werden. Dabei kann der Zuschussanteil maximal 35 % der Fördersumme erreichen, wobei die Grenzwerte für den Zuschuss zwischen 1.100 € und 1.500 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche liegen. In der Regionalstufe B darf die höchstmögliche Miete für geförderte Wohnungen im ersten Förderweg 6,65 € pro Quadratmeter Wohnfläche (nettokalt) nicht überschreiten.

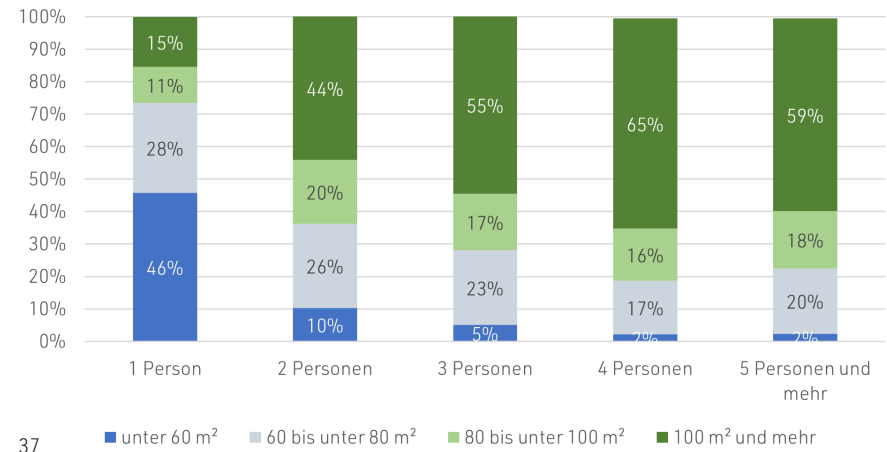
Im Jahr 2022 gab es in Bad Oldesloe rund 290 geförderte Wohnungen. Dies entspricht 2,4 % des gesamten Wohnungsbestands und 4,2 % des Mietwohnungsbestands. In den letzten Jahren ist der gebundene Wohnungsbestand bereits geschrumpft (knapp 100 seit 2018). Ein weiterer Bindungsauslauf wird in den nächsten Jahren erwartet. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden bis zum Jahr 2030 aus der Bindung fallen. Dies bedeutet, dass die Errichtung von gefördertem Wohnraum in den nächsten Jahren eine hohe Priorität haben muss, um dem Abgang adäquat entgegenwirken zu können. Um bis 2030 den aktuellen Stand an Sozialwohnungen aufrechtzuerhalten, werden rund 200 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Der eigentliche Bedarf liegt noch höher. Ob in diesem Umfang geförderter Wohnraum errichtet werden kann, ist jedoch fraglich, weil derzeit die Nachfrage nach Fördermitteln des Landes das Fördervolumen übersteigt. In der Konsequenz werden wohl nicht alle Projekte gefördert werden.

Infos geförderter Wohnraum

- 2,4% vom Wohnungsbestand sind geförderte WE
- 290 WE
- Rund 2/3 fallen bis 2030 aus der Bindung

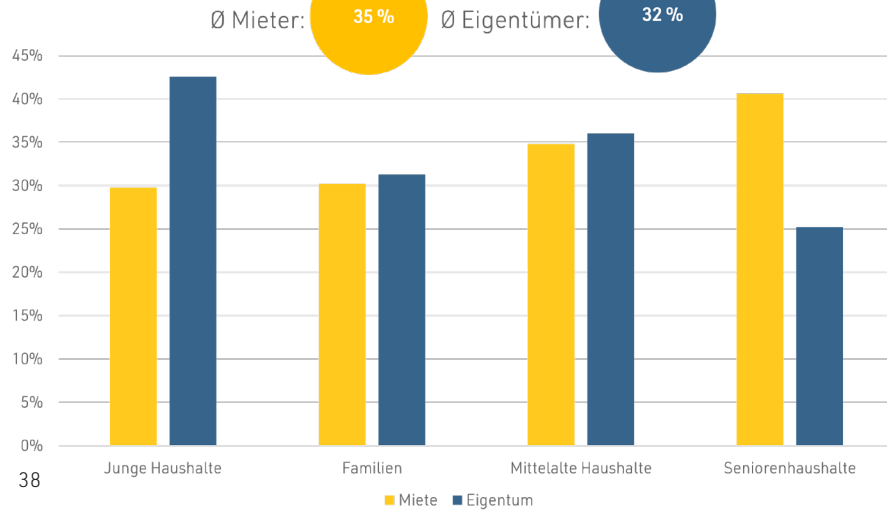
¹ Viele Eigentumshaushalte haben keine Angaben zu monatlichen Wohnkosten gemacht. Mutmaßlich haben viele Haushalte dieser Gruppe ihr Eigenheim bereits abgezahlt. Die tatsächliche Belastung der Eigentumshaushalte liegen daher eher unter den aufgeführten Werten.

Wohnflächen nach Haushaltsgrößen



37

Wohnkostenbelastung



38

37 / Wohnflächeninanspruchnahme differenziert nach Haushaltsgröße, Quelle: Zensus 2022

38 / Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltsgrößen, Quelle: ALP Haushaltsbefragung 2023 (N = 241 Mieter, N = 90 Eigentümer)

39 / Gegenüberstellung von Miethaushalten und Mietwohnungen – insgesamt sowie im preisgünstigen Marktsegment, Quelle: ALP

Bestand und Nachfrage Mietsegment

	1 PHH / < 50m²	2 PHH / 50 bis 60 m²	3 PHH / 60 bis 75 m²	4 PHH / 75 bis 90 m²	5 PHH / 90 bis 105 m²
Miethaushalte	3.820	1.710	690	420	190
Anzahl Mietwohnungen	1.610	1.060	1.920	1.250	530
Verhältnis Angebot zu Nachfrage Gesamtmarkt	1 : 2,4	1 : 1,6	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,4
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	29%	36%	19%	12%	3%
Anteil Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen	63%	32%	32%	44%	63%
Verhältnis Angebot zu Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment	1 : 4,5	1 : 1,8	1 : 0,7	1 : 1,3	1 : 6,6

39

Bedarfsermittlung geförderter Wohnraum

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

In einem ersten Schritt ist zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Zur Bestimmung des preisgünstigen Angebots wurden die Mietwohnungsinserate der Jahre 2020 bis 2023 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur ausgewertet. Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Wohnungen öffentlich inseriert werden. Wohnungen werden etwa über Warte- oder Interessentenlisten vergeben. Dies gilt unter anderem auch für geförderte bzw. eher preisgünstige Wohnungen von Genossenschaften. Das Angebot preisgünstiger Wohnungen wird daher tendenziell leicht unterschätzt. Trotz dieser Einschränkungen können valide strukturelle Defizite herausgearbeitet werden. Zur Abschätzung der Nachfrage wurden Kaufkraftdaten für Bad Oldesloe und die Einkommensstrukturen der Mieterhaushalte in Kommunen ähnlichen Typs auf Basis der Mikrozensusergebnisse ausgewertet.

Die durchgeführte Modellrechnung ermittelte ein Versorgungsdefizit für Haushalte im unteren Einkommenssegment, v. a. für kleine Haushalte mit ein bzw. zwei Personen sowie für große Haushalte mit fünf und mehr Personen. So ergibt sich insbesondere bei der Gruppe der Ein- und Fünfpersonenhaushalte ein sehr ungünstiges Verhältnis von preisgünstigen Wohnungen und der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen (vgl. Abb. 39). Neben der dynamischen Mietpreisentwicklung sind strukturelle Angebotsdefizite ursächlich für die bestehenden Defizite. So stehen der großen Zahl an kleinen Haushalten eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Geförderter Wohnraum sollte möglichst im gesamten Stadtgebiet angedacht werden. Ziel ist die Vermeidung von Segregation und die Durchmischung.

Neubautätigkeit

Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 wurden in Bad Oldesloe 630 neue Wohnungen errichtet, das entspricht durchschnittlich knapp 60 Wohnungen pro Jahr. Der Fokus der Neubautätigkeit lag auf dem Einfamilienhaussegment. 54 % der fertiggestellten Wohnungen waren Einfamilienhäuser und entsprechend 46 % Mehrfamilienhäuser. In den letzten Jahren (etwa seit 2018) ist eine anteilige Verschiebung der Neubautätigkeit in Richtung des Mehrfamilienhaustypus festzustellen. Ebenfalls ist eine Fokussierung auf eher kleine Wohnungen festzustellen. Im Zeitraum 2018 bis 2022 war jede dritte neu errichtete Wohnung eine Wohnung mit 1 oder 2 Räumen. Zum Vergleich: Der Anteil der Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen am Gesamtbestand liegt bei nur rund 12 %.

Auch zukünftig sollten vor dem Hintergrund der knappen Ressource Fläche auf höheren Dichten im Neubau gesetzt und der Anteil des Mehrfamilienhauses bzw. der Anteil der kleinen Wohnungen am Neubaugeschehen mindestens auf dem Niveau der letzten Jahre gehalten werden bzw. gesteigert werden.

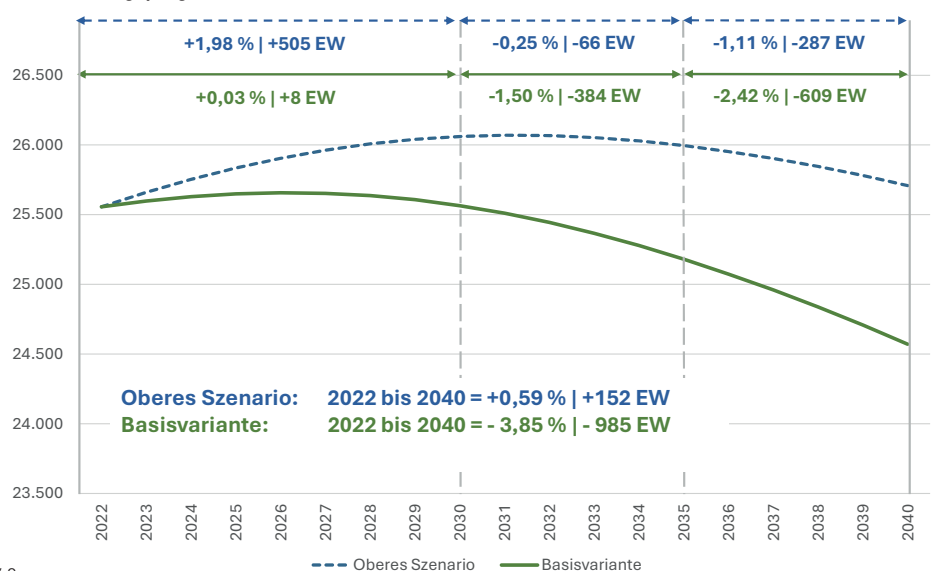
3.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Stadt Bad Oldesloe belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund wurde eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose im Rahmen des ISEKS 2040 erstellt.

Um prognostischen Unsicherheiten und unterschiedlichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Prognose in zwei Varianten erstellt. Potenzielle Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung sind etwa die Beschäftigungsentwicklung oder die Veränderungen der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort). Weiterhin wirken Effekte, wie die verkehrliche Anbindung (bspw. Fehmarn-Belt-Querung, S4), die angespannte Marktlage auf den Wohnungsmärkten der Metropolregion Hamburg und die damit verbundenen Stadt-Umland-Wanderungen sowie Flucht- und Migrationsbewegungen auf die Entwicklung in Bad Oldesloe ein.

Die Bevölkerung im Basisjahr (2022) der Prognose umfasst 25.560 Personen (Quelle: Stadt Bad Oldesloe, Einzelaltersjahre). Nach der Basisvariante wird sich die Bevölkerungszahl Bad Oldesloe bis zum Jahr 2040 um ca. -3,9 % auf rund 24.570 Personen reduzieren. Bei der Betrachtung vom oberen Szenario hingegen gibt es eine ganz leicht positive Entwicklung. Die Bevölkerungszahl wird bis zum Jahr 2040 um ca. 1% auf rund 25.720 Personen zunehmen.

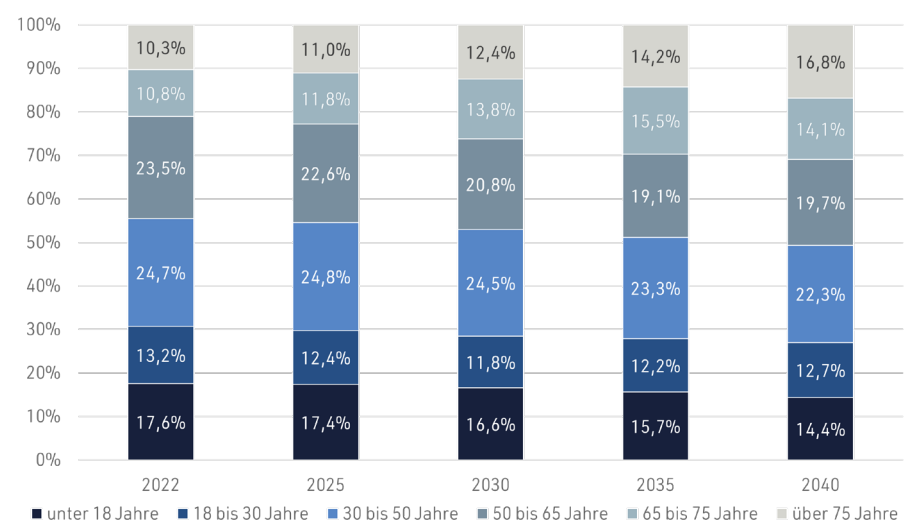
Bevölkerungsprognose für Bad Oldesloe bis 2040



Bevölkerungsprognose

Bis zum Jahr 2030 wird eine konstante Entwicklung der Bevölkerungszahlen erwartet. In den Folgejahren wird die Zahl der Bevölkerung leicht absinken. Ursächlich für diese Entwicklung ist ausschließlich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. So steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten leicht sinkt. Das Geburtendefizit steigt von rund 80 Personen in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums auf etwa 200 Personen an. Der Wanderungssaldo bleibt über den gesamten Zeitraum positiv und liegt bei rund 80 bis 90 Personen pro Jahr. In der oberen Prognosevariante wird von einem erhöhten Zuzug ausgegangen. Im Ergebnis nimmt die Zahl der Einwohner*innen bis zum Jahr 2030 um rund 500 Personen zu, um dann bis 2040 wieder leicht abzunehmen. Bezogen auf den Gesamtzeitraum wird von einem Bevölkerungsplus in Höhe von rund einem 1 % ausgegangen. Damit eine Entwicklung gemäß dieser Variante eintritt, müssen positive Rahmenbedingungen in der Stadt geschaffen werden. Vor allem muss für Zuziehende adäquater Wohnraum geschaffen werden. Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner*innen wird sich bis 2040 auch die Bevölkerungsstruktur in Bad Oldesloe weiter verändern. Ältere Bevölkerungsgruppen werden im Zuge des demografischen Wandels einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung einnehmen. Zudem steigt der Anteil der über 65-Jährigen von 21,1 % im Jahr 2022 auf 30,9 % im Jahr 2040. Dies entspricht einer Zunahme von rund 41 % oder 2.230 Personen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bleibt relativ unverändert, während die Zahl der Personen im Erwerbsalter zurückgeht. Demgegenüber steht eine Abnahme der Bevölkerungszahl in allen anderen Altersgruppen.

Bevölkerungsprognose mit Verteilung der Altersstruktur bis 2040



41 / Bevölkerungsprognose – Altersstruktur
Bad Oldesloe – 2022 bis 2040 – Basisvariante,
Quelle: ALP

41

Haushaltsprognose

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Daher wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltsprognose erarbeitet. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Prognose erfolgt differenziert nach Haushaltsgröße.

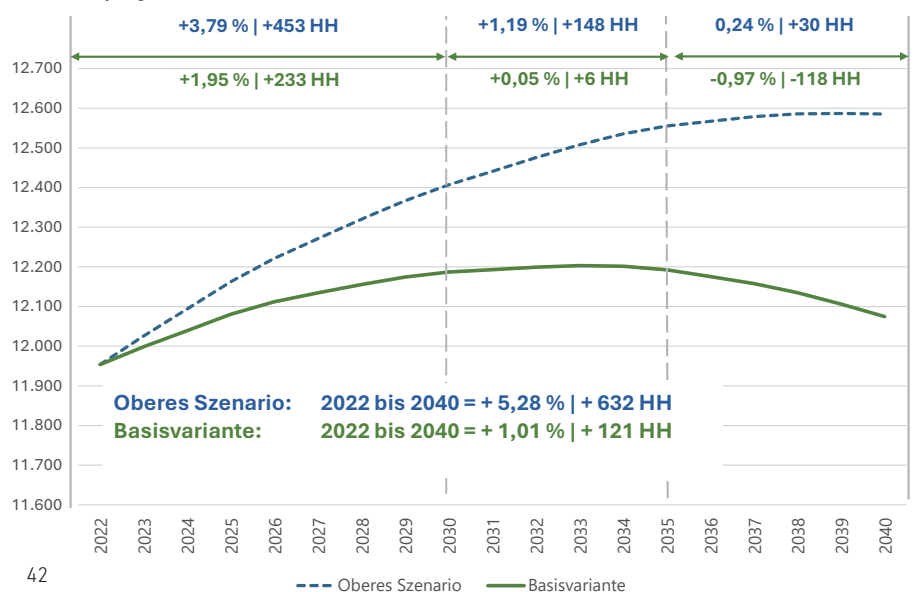
Die Zuordnung der Bevölkerung (für jedes Prognosejahr) zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsmitgliedsquotenverfahrens umgesetzt.² Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus spezifische Zuordnungsmatrizen generiert.

Zwei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

- die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
- altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung.

Die altersstrukturellen Verschiebungen sind auch der Grund dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose positiver verläuft. So leben Senior*innen überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien).

Haushaltsprognose für Bad Oldesloe 2040



42 / Haushaltsprognose Bad Oldesloe – 2022 bis 2040 für zwei Varianten, Quelle: ALP

² Die Haushaltsmitgliedsquote gibt den prozentualen Anteil der in Haushalten einer bestimmten Größe lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts wieder.

Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- 1. Die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- 2. Die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- 3. Die Ermittlung des Nachholbedarfs im Basisjahr der Prognose.

Neubaubedarf bis 2040

- Basisvariante:
470 WE
(Hinweis 520 WE bis 2035)
- Obere Prognosevariante:
990 WE



3.4 Wohnraumbedarfsprognose

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, erfolgt eine Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage. In diesem Rahmen wird unter Berücksichtigung des Nachhol- und Ersatzbedarfs der Neubaubedarf abgeleitet.

Die erste Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Wie dargestellt wird in der Basisvariante bis 2030 ein Zusatzbedarf von 240 Wohnungen und bis 2040 von 120 Wohnungen prognostiziert. In der oberen Prognosevariante ergibt sich ein Zusatzbedarf von 450 (bis 2030) bzw. 640 (bis 2040) Wohnungen.

Die zweite Bedarfskomponente ist der Ersatzbedarf. Zur Ermittlung wird angebotsseitig zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2022 bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebots. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen (in der Regel erfolgt ein Neubau auf gleicher Fläche).
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Für Bad Oldesloe wird bis zum Jahr 2040 ein Wohnungsabgang von etwa 260 Wohnungen prognostiziert. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 3 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Bad Oldesloe wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt. Dieser Puffer ist derzeit nicht gegeben. Für das Basisjahr der Prognose 2022 wurde ein Nachholbedarf von 90 Wohnungen ermittelt.

In der Addition der drei Bedarfskomponenten (Zusatzbedarf, Ersatzbedarf und Neubaubedarf) ergibt sich ein Neubaubedarf bis 2040 von 470 Wohnungen in der Basisvariante und 990 Wohnungen in der oberen Prognosevariante.

Wohneinheiten (WE)	2022-2025	2022- 2030	2022- 2035	2022- 2040	Ø pro Jahr bis 2040
Zusatzbedarf (Basis)	120	230	240	120	30
Nachholbedarf (Basis)	90	90	90	90	10
Ersatzbedarf (Basis)	50	120	190	260	15
Neubaubedarf insgesamt (Basis)	260	440	520	470	55
Zusatzbedarf (oberes Szenario)	210	450	600	640	60
Nachholbedarf (oberes Szenario)	90	90	90	90	10
Ersatzbedarf (oberes Szenario)	50	120	190	260	15
Neubaubedarf insgesamt (oberes Szenario)	350	660	880	990	85

43

43 / Neubaubedarfe in den verschiedenen Zeitspannen für Bad Oldesloe bis 2040

Qualifizierung des Neubaubedarfs

Angesichts der begrenzten Wohnbauflächenpotenziale ist der effiziente Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen von besonderer Bedeutung. Zugleich wirft dies die Fragen auf, in welcher Form die vorhandenen Flächenpotenziale genutzt werden sollen und welche Wohnungs- und Gebäudetypen errichtet werden sollen. Das Spannungsfeld reicht von einer stark verdichteten mehrgeschossigen Bebauung in Form von größeren Mehrfamilienhäusern bis hin zu einer aufgelockerten Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.

Unabhängig von der grundsätzlichen Entscheidung für eine hohe oder höhere Dichte müssen bei der Planung die konkreten Standortbedingungen berücksichtigt werden. Zu nennen sind:

- Die verkehrliche Anbindung,
- Infrastrukturausstattung (Handel sowie Bildungs- und Betreuungsangebote) und
- Stadträume und deren Aufenthaltsqualitäten (Abstandsgrün/-flächen vs. Außenräume mit einer eigenen Qualität).

Es ist wichtig zu betonen, dass die Stadtgestalt bei gleicher Dichte sehr unterschiedlich aussehen kann. Daher ist die Bebauungsdichte in erster Linie ein Gradmesser für Effizienz und nicht für Wohnqualität. Mit städtebaulich hochwertigen Planungen können attraktive Stadträume entstehen, während bei nicht ambitionierter Planung monotone und eintönige Siedlungsgebiete ohne stadträumliche Qualität entstehen können.

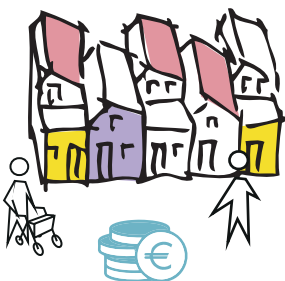
Insbesondere drei Gruppen sollten bei der Realisierung der Wohnwünsche und Bedürfnisse in den Blick genommen werden:

- Erstens die Gruppe der jungen Familien mit mittleren oder höheren Einkommen,
- zweitens die Gruppe der Personen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist – neben Starterhaushalten und Familien betrifft dies insbesondere die deutlich wachsende Gruppe der älteren Personen und Haushalte – und
- drittens die Gruppe der Haushalte, die noch im Einfamilienhaus lebt, aber aufgrund veränderter Lebensumstände (Auszug der Kinder, Verlust des Ehepartners) umziehen möchte.



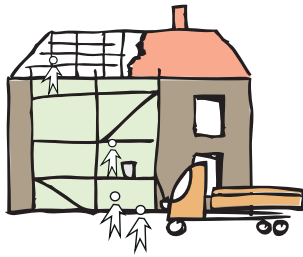
Wohnungsbau für junge Familien

Die durchgeführten Befragungen zeigen, dass junge Familien vielfach das freistehende Einfamilienhaus präferieren, also eine Bebauungsform, die nicht flächeneffizient ist. So benötigen freistehende Häuser im Vergleich zu anderen Haustypen mehr Fläche. Unter Versorgungsgesichtspunkten (wie auch hinsichtlich ökologischer Kriterien) ist diese Wohnform daher – bei knappen Flächenreserven – nicht optimal. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der deutlich veränderten Rahmenbedingungen (Zinsanstieg, Baukosten) der Wohnwunsch des freistehenden Einfamilienhauses für viele Haushalte in weite Ferne rückt. So ist die Erschwinglichkeit von Neubau-Einfamilienhäusern im Zuge des Zinsanstiegs (2023/2024) deutlich zurückgegangen. Dies betrifft längst nicht nur Haushalte mit geringeren, sondern zunehmend auch Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen. Kaufpreise jenseits der 400.000 Euro Grenze sind für die meisten Haushalte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht finanzierbar. Sofern der Eigentumswunsch nicht aufgegeben oder zurückgestellt wird, werden stärker preisgünstige und damit eher verdichtete Gebäudetypen, wie beispielsweise Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nachgefragt. Vor dem Hintergrund knapper Flächen und der gesunkenen Erschwinglichkeit von Neubauimmobilien sollten Einfamilienhäuser daher überwiegend in verdichteter Bauweise realisiert werden.



Wohnungsbau für Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Der Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen kann am ehesten im Mehrfamilienhaussegment gedeckt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senior*innen mit einem niedrigen Einkommen und die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter ansteigen. Im Neubau sollte vor allem in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senior*innen in Frage kommt. Daneben besteht Bedarf an preiswerten, familien-gerechten Wohnungen.



Wohnungsbau für Einfamilienhausbesitzer – Generationenwechsel unterstützen

Zur Unterstützung des Generationenwechsels sollten punktuell zentral gelegene, barrierearme Wohnungen mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung entstehen. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bedarfe für die Gruppen der „Jungen Familien“, den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen und den Senior*innen mit Umzugsabsicht sollten alters- und soziostrukturell gemischte Quartiere entwickelt werden. Das heißt, es sollte bei allen größeren Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-) Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Die folgende Abbildung gibt eine erste Orientierung für einen möglichen Wohnungsmix.



30%
EFH



70%
MFH

Freifinanziert (höhere Einkommen)
60 bis 70%

- 60-70%

Gefördertes Wohnen
(untere Einkommen 1.-2. Förderweg)
30 bis 40%

- 60% kleine Wohnungen
(1 o.2. Zi., 55m² und kleiner)
- 10-20% mittelgroße Wohnungen
(3 Zi. bis 70 m²)
- 20-30% große Wohnungen
(4 Zi bis 90 m²)

* Sofern quartiersbezogene Besonderheiten nicht dagegen sprechen

4 Zukunftsfelder: Analyse, Zielstrategie und Aufgaben

Die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes setzt eine breite Auseinandersetzung mit den für die Stadtentwicklung Bad Oldesloes relevanten Fachthemen voraus. Aufbauend auf bereits erarbeiteten und abgestimmten (Fach-) Grundlagen sowie aktuellen Erkenntnissen und Prognosen soll ein Rahmen für ein „Bad Oldesloe 2040“ entwickelt werden.

Ausgehend von den Themen aus dem ISEK von 2009, einem umfangreichen Leitbildprozess für die Gesamtstadt, der 2017 erfolgreich abgeschlossen wurde, weiteren vorliegenden Fachkonzepten und Ergebnissen aus der Fachanalyse sowie Rückmeldungen aus verschiedenen Dialogformaten erfolgte eine Clusterung und Sortierung der für die Stadt Bad Oldesloe relevanten Themen.

Diese werden im Rahmen der Zukunftsfelder direkt mit strategischen Ansätzen verknüpft, die jeweils die konkrete Herangehensweise verdeutlichen sollen. Für jedes Zukunftsfeld erfolgt eine kompakte analytische Darstellung der Rahmenbedingungen und der stadspezifischen Ausgangssituation in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse. Als Ausblick für ein konkretes Handlungsprogramm werden die jeweiligen Zukunftsaufgaben mit konkreten Teilprojekten benannt.



Zukunftsfelder ISEK 2040



Siedlungsentwicklung + Wohnen

**Gesteuertes Wachstum:
Mit Fokus auf integrierte Lagen
und bedarfsgerechten Angeboten**



Wirtschaft, Gewerbe + Handel

**Aktive Ausrichtung:
Nachhaltige und durchmischte Strukturen
im lokalen und regionalen Kontext**



Daseinsvorsorge, Soziales, Bildung + Gesundheit

**Verantwortliche Versorgung:
Investitionen in Infrastruktur
und Menschen**



Freizeit, Kultur + Tourismus

**Erlebnis von Landschafts- und Stadtraum:
Grüne und blaue Freizeitangebote
mit sanftem Tourismus und Bäderkultur
verbinden**



Mobilität + Verkehr

**Unterstützende Mobilitätswende:
„Stadt der kurzen Wege“ mit
barrierefreier Ertüchtigung**



Energie und Klimaschutz

**Fortschrittliche Transformation:
Verlässlichen und innovativen Rahmen
für Klimaneutralität schaffen**



Freiraum + Stadtklima

**Zukunftsfähiges Handeln:
Freiraumstrukturen für eine bessere
Resilienz vernetzen und sichern**



Stadt für Alle

**Lebenswerte Gemeinschaft:
Transparente Dialogkultur und
Zusammenhalt fördern**

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel (Kreis Stormarn), 2015
- Baulandkataster, jährliche Fortschreibung Stadt Bad Oldesloe mit Stand 12.2024
- Haushaltsbefragung Wohnen Stadtgebiet Bad Oldesloe, 2023
- Kommunale Wärmeplanung Bad Oldesloe, 2024
- Umfrage Wohnen im Alter (Stadtgebiet Bad Oldesloe), 2022
- Wohnungsmarktkonzept Bad Oldesloe, 2009
- Geodatenportal Stormarn: Planungsrecht https://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_stormarn/portale/stormarn/index2.html
- Stadt Bad Oldesloe: Aktuelle Bebauungspläne in der Aufstellung <https://www.badol-desloe.de/Politik-und-Verwaltung/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Aktuelle-Planungen/>
- Kommunaler Flächenrechner vom Umweltbundesamt: <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de>

4.1 Siedlungsentwicklung und Wohnen

Hintergrund und allgemeine Herausforderungen

Notwendigkeit zur flächensparenden Siedlungsentwicklung und Fokussierung auf die Innenentwicklung

Seit den 1960er-Jahren bis etwa 2010 hat die Einwohnerdichte im Bundesgebiet durch den stetigen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich abgenommen. Während die Wohnfläche pro Kopf im Jahr 1960 noch bei durchschnittlich rund 20 m² pro Person lag, so ist diese in den letzten Jahren bundesweit zwischen 2011 und 2022 von 46,1 m² auf 47,4 m² weiter angestiegen. Bei Einpersonenhaushalten liegt sie bei 68 m² (UBA 2023).

Es leben bundesweit etwa in zwei Drittel der Einfamilienhäuser Ein- bis Zweipersonen-Haushalte. Dabei handelt es sich häufig um ältere Haushalte in der Nachfamilienphase. Demzufolge verfügt die Altersgruppe der über 65-Jährigen im Durchschnitt über 73,9 m² Wohnfläche. Alleinlebende Senior*innen über 65 Jahren leben im Schnitt auf 83 m². Sofern es sich dabei um Haushalte im Wohneigentum handelt, steigt die durchschnittliche Wohnfläche auf 100 m² pro Person (Öko-Institut 2023, S. 6).

Eine geringe Bevölkerungsdichte hat zur Folge, dass die Kosten der Infrastruktur steigen. Dies betrifft beispielsweise die Kosten des ÖPNV, der bei einer zu geringen Dichte an wirtschaftlicher Tragfähigkeit verliert. Auch der Unterhalt von Straßen und öffentlichen Grünflächen oder die Fixkosten der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Wasserver- und -entsorgung) müssen von weniger Nutzenden getragen werden. Eine kostensparende Siedlungsentwicklung steht daher in einem engen Zusammenhang zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. zur Innenentwicklung.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat 2020 über eine repräsentative Fragebogenerhebung ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 84.000 Hektar (ha) ermittelt. Gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2012 von ca. 120.000 ha ist dieser folglich um rund 36.000 ha zurückgegangen. Es lässt sich daraus folgern, dass eine tatsächliche Umsetzung von Projekten der Innenentwicklung erreicht wird. (UBA 2023, S.8)

Angesichts der fortschreitenden Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sollte gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2016 die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag und bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha reduziert werden. Bis zum Jahr 2050 wird gemäß Klimaschutzplan der Bundesregierung eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt.

Im Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein (2021) wurde der Grundsatz formuliert, den Landesflächenverbrauch von rd. 3,7 ha bis 2030 auf unter 1,3 ha pro Tag zu senken (LEP 2021, Kap. 3.9, 3G). Langfristig, jedoch ohne Jahresnennung, soll eine Flächenkreislaufwirtschaft zu einem gleichbleibenden Verhältnis zwischen Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bezug zu Freiflächen führen.

Zensus 2022: Durchschnittliche Wohnungsgröße

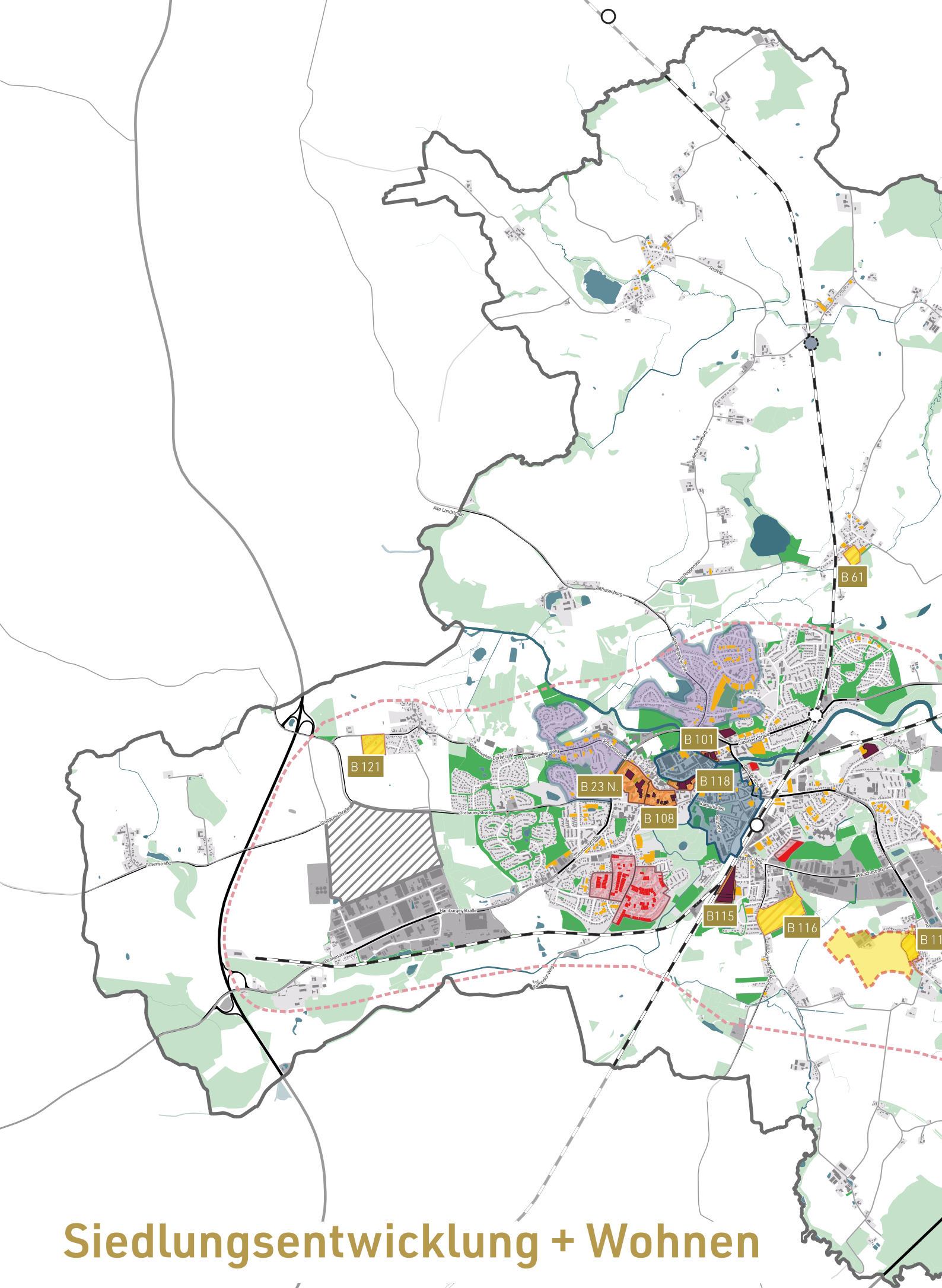
- SH 95,13 m²,
- Kreis Stormarn 103,29 m²;
- Bad Oldesloe 90,79 m²

Ein zentral formuliertes Ziel bekräftigt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (LEP 2021, Kap. 3.9, 4Z). Bevor neue, bislang noch nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden dürfen, muss nachgewiesen werden, inwiefern noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können. Aus diesem Grund wurde 2021 u.a. das bis 2026 befristete Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ implementiert. Verschiedene Bausteine, wie ein Flächenmanagementkataster, förderfähige Maßnahmen des Flächenmanagements sowie ein Baulandfonds sollen den Anreiz erhöhen, sich der herausfordernden Aufgabe zu stellen.

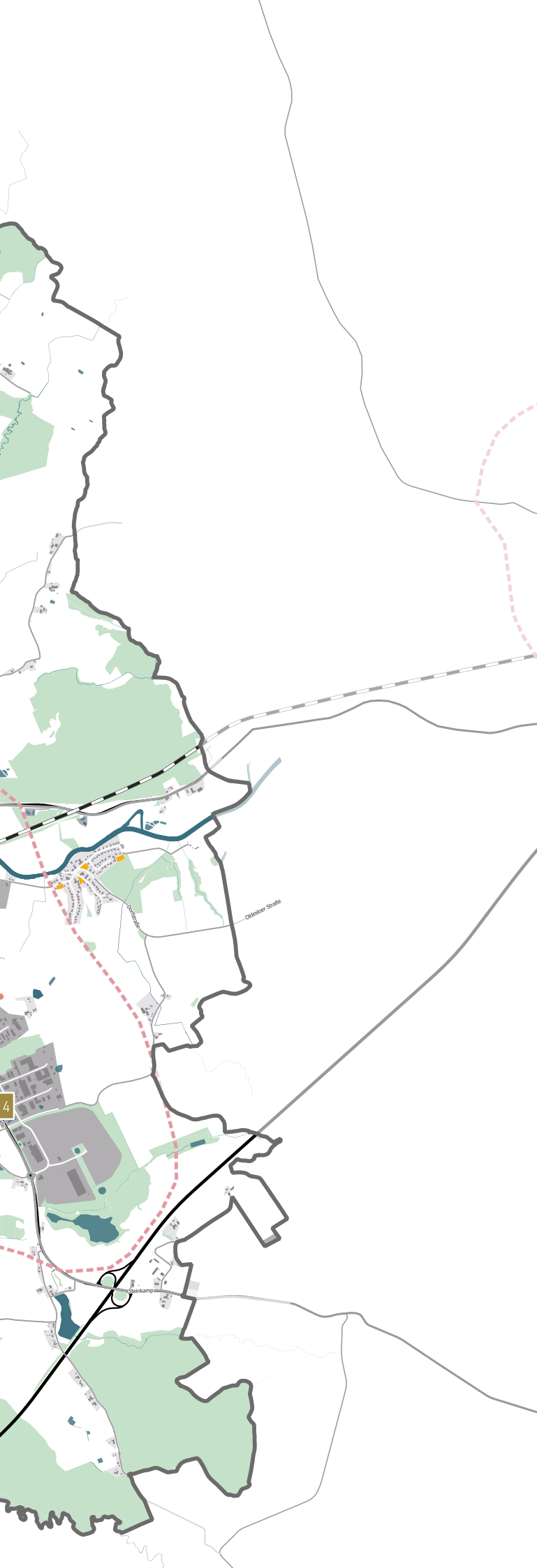
Weiterhin fordern das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) sowie auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP), die „Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren“ und „vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten“ (§ 2 Abs. 2 ROG) bzw. „entlang vorhandener Siedlungsachsen auszurichten“ (LEP 2021, Kap. 3.3. 1Z).

Eine flächensparende, auf die vorhandene Infrastruktur ausgerichtete Siedlungsentwicklung, die sich nach Möglichkeit im Innenbereich vollzieht, muss sowohl den Klimaschutz (Wärme- und Stromversorgung aus möglichst erneuerbaren Energiequellen) als auch die Anpassung an den Klimawandel (nachhaltiger Umgang mit Regenwasser, Schutz vor Hitze und Sturm sowie ausreichende Frischluftzufuhr) berücksichtigen. Zudem gilt es das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung bzw. mehrfachen Innenentwicklung anzuwenden, welches eine räumliche Verschneidung der Themen Bauen, Grün- und Freiräume mit Mobilität darstellt. Ergänzend sind die Aspekte der sogenannten grauen/energetischen Infrastruktur sowie der sozialen Infrastruktur ebenfalls in den Abwägungsprozess bei der Flächenprogrammierung einzubringen.





Siedlungsentwicklung & Wohnen



-  Siedlungsachse
-  Gebietsentwicklung
Neuflächeninanspruchnahme
-  Gebietsentwicklung
Nachverdichtung / Umnutzung
-  Gebietsentwicklung mit geringen/
fehlenden Entwicklungsaussichten
-  Option zur Siedlungsentwicklung
-  Entwicklungsfläche Gewerbegebiet (B 122)
-  Baulücke
Nachverdichtung / Umnutzung
gem. Baulückenkataster
-  Baulücke mit geringen/
fehlenden Entwicklungsaussichten
gem. Baulückenkataster
-  Streupotenziale
gem. Baulückenkataster
-  Sanierungs- / Fördergebiet
-  Fokusgebiet Energiekarawane 2024

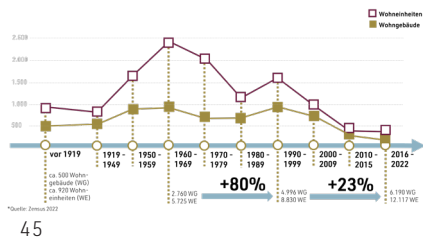
-  Gemeindegrenze
-  Siedlungsfläche
-  Industrie- und Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Grünzug / Fläche für Freizeit, Erholung
Sport, Kleingarten
-  Gewässer
-  Bahnhof
-  Bahnhofspunkt in Planung
-  Bedarfshaltepunkt
-  Schienennetz
-  Bundesautobahn
-  Bundesstraße
-  Regionale Straßenverbindung

0 0,5 1 km



Exkurs zu den Ortsteilen

- Ein Exkurs zu den Ortsteilen befindet sich in der Anlage „Ortsteilsteckbriefe“



45

45 / Entwicklung der Wohneinheiten und Wohngebäude in Bad Oldesloe über die Dekaden, Datenquelle: Zensus 2022

Exkurs Entwicklung Siedlungsgefüge Kernstadt Bad Oldesloe

Die Stadt Bad Oldesloe besteht im Wesentlichen aus dem Siedlungsraum der Kernstadt mit 9 umliegenden Ortsteilen. Einzelne der Ortsteile weisen stärkere räumliche Verflechtungen mit der Kernstadt auf als andere.

In der Kernstadt von Bad Oldesloe gibt es keine klassischen Bezeichnungen von Stadtteilen oder Quartieren. Für einzelne Nachbarschaften haben sich hingegen Gebietsnamen durchgesetzt. Im ISEK 2009 bzw. dem parallel erarbeiteten Wohnungsmarktkonzept erfolgte im Rahmen der Analyse eine Gliederung von stadträumlich gefassten Quartieren. Diese konnten sich jedoch nicht weiter etablieren. Eine analytische Bewertung der Stadträume nach Wahlbezirken und damit Optionen zur kleinteiligeren Betrachtung von statistisch zugänglichen Daten ist aufgrund der Wahlbezirksschnitte wenig zielführend. Von daher wird im Rahmen des aktuellen ISEKs darauf verzichtet, eine weitere Systematik reinzubringen.

Die Entwicklung und das Siedlungswachstum der Stadt Bad Oldesloe über die vorangegangenen Dekaden ist nach wie vor charakteristisch. So finden sich in und um die Innenstadt mit Traveinsel ein hoher Anteil historischer Gebäude. Entlang der verschiedenen Stadtachsen prägen Villen aus dem Ende des 19. bzw. Beginn des 20. Jahrhunderts das Siedlungsgefüge. Eine erste große Siedlungserweiterung fand in der Nachkriegszeit ab Mitte der 1940er-Jahren statt. In diesem Zeitraum ist u.a. die Vogel-Baum-Siedlung mit ihren typischen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Südwesten entstanden. Auch im nördlichen Stadtgebiet sind klassische Siedlerhäuser als Einzel- bzw. Doppelhaus auf Selbstversorgungsgrundstücken (Grundstücksgröße um die 1.000 m²) entwickelt worden. Bedingt durch den wirtschaftlichen Aufschwung und die Ansiedlung zahlreicher Gewerbebetriebe, fand in den 1960er-Jahren eine erneute Verstärkung der Siedlungstätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH) statt. Es wurden sowohl 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser in Bestandsquartieren wie der Vogel-Baum-Siedlung errichtet, aber auch größere und höhere Strukturen wie die Siedlung am Schanzenbarg im Osten, die Siedlung östlich am Kurpark oder auch die beiden großen Mehrfamilienhäuser „Im Hölk“ im Norden wurden deutlich höher gebaut, um der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Ab den 1980er-Jahren wurden bauabschnittsweise wieder vermehrt Nachbarschaften mit kleineren Wohngebäudetypologien entwickelt, u.a. im Westen der Kernstadt. Seit den 2000ern findet nur noch ein geringes Siedlungswachstum statt. So wurde im Nordosten das Wohnquartier im Bereich Steinfelder Redder mit Einfamilien- und Doppelhäusern erschlossen. In den vergangenen 10 Jahren wurden zunehmend Mehrfamilienwohnungen in Zentrumsnähe errichtet. Das derzeit jüngste Neubaugebiet um den Claudiussee (im Süden) ist so gut wie fertiggestellt.

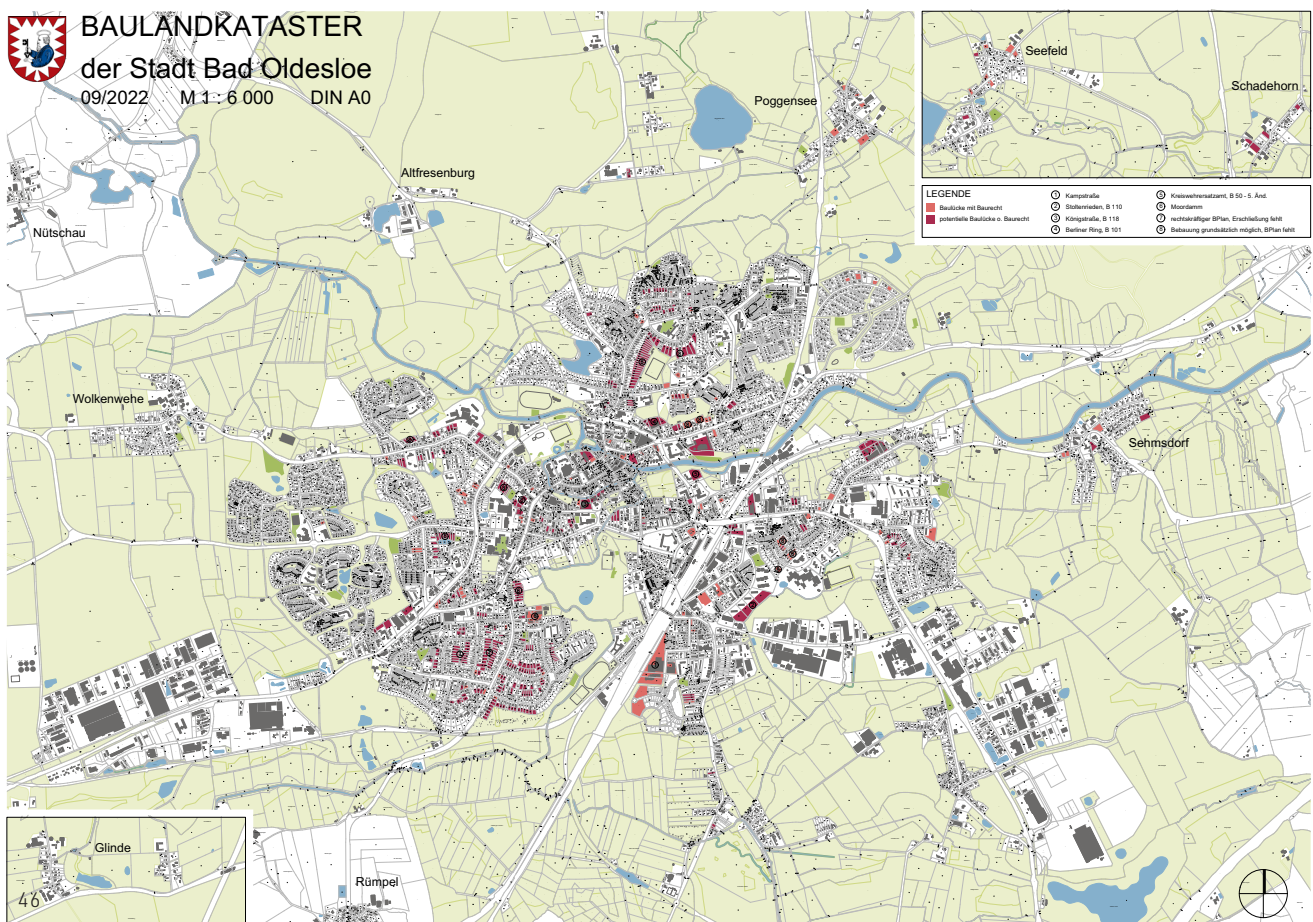
Exkurs: Übersicht der aktuellen Baulücken und Potenzialflächen

Baulücken im Baulandkataster

Aktuelle Wohnbauflächenpotenziale trägt die Stadt Bad Oldesloe in einem Dokument „Baulandkataster“ zusammen. Für die Berechnungsgrundlage wurde der Datensatz vom 31.01.2024 herangezogen. Es wird grundsätzlich unterschieden in Baulücken mit Baurecht und Baulücken ohne Baurecht. Die Aufnahme und Darstellung erfolgten, wenn vonseiten der Grundstückseigentümer*innen kein Widerspruch eingelegt wurde. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich um keine flächenscharfe Aufnahme handelt. Bei potenzieller Grundstücksteilung wird eine rückwärtige Fläche dargestellt und bei anderen Flächen wird das gesamte Flurstück aufgenommen, auch wenn es hier für einzelne Teilflächen ggf. Einschränkungen in der Ausnutzung gibt. Die tatsächliche Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks bzw. der jeweiligen Fläche ist im Einzelfall zu prüfen. So entstehen im Rahmen der Flächenbilanzierung einzelne Ungenauigkeiten. Im Baulandkataster sind Potenziale von rund 33,1 ha dargestellt. Für eine qualitative Bewertung im ISEK wurde eine weitere Klassifizierung durchgeführt:

- Baulücken Nachverdichtung/Umnutzung mit ca. 5,3 ha
- Baulücken geringe/fehlende Entwicklungsaussichten mit ca. 7,2 ha
- Streupotenziale mit einer Fläche von ca. 20,6 ha
(Gesamtsumme der Flurstücksflächen/ abgegrenzten Flächen)

46 / Erstmalig veröffentlichtes Baulandkataster der Stadt Bad Oldesloe, Sept. 2022



Exkurs: Übersicht der aktuellen Baulücken und Potenzialflächen

Flächenpotenziale im FNP

Derzeit werden für die letzten im FNP dargestellten Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt. Der B 121 in Wolkenwehe wurde im Februar 2024 zur Satzung beschlossen. Für den Bereich Pölitzer Weg (B 116) und Ratzeburger Straße/Rethwischfeld (B 114) befinden sich die Pläne in der Aufstellung. Weiterhin wird im Ortsteil Poggensee der B 61 Poggensee aufgestellt, der auch eine FNP-Änderung beinhaltet.

Ermittlung Wohneinheitenpotenziale mit Flächenbezug

Zur Ermittlung der Flächen für Wohneinheitenpotenziale werden die Daten vom Baulandkataster mit den größeren, zusammenhängenden Flächenpotenzialen (innerhalb von bestehenden bzw. in Aufstellung befindenden Bebauungsplänen) verschnitten. Weiterhin folgt eine Einordnung bzw. Bewertung im Hinblick auf die Entwicklungsaussicht nach derzeitigem Stand.

	Fläche Gesamtgebiet (teilw. auch Grün, Gemeinbedarf)	Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE, min-max.)
Gebietsentwicklung Neulächeninanspruchnahme		
B 121 Wolkenwehe	3,1 ha	22 WE
B 114 Ratzeburger Str./ Rethwischfeld	2,4 ha	50-60 WE
B 116 Pölitzer Weg	9,17 ha	120-150 WE
B 61 Poggensee	1,5 ha	12 WE
Gebietsentwicklung Nachverdichtung/ Umnutzung		
B 23 N Lorentzenstr.	6,5 ha	-
B 101 Berliner Ring	0,7 ha	83 WE
B 108 Salinenstraße	3,2 ha	30-40 WE
B 118 Königstraße	1,7 ha	30 WE
B 115 Kampnagel	2,7 ha	151 WE
Lübecker Straße	0,65 ha	20-40 WE
Ehm. Bockwoldt	0,87 ha	30 WE
Gebietsentwicklung geringe/ fehlende Entwicklungsaussichten		
B 110 Stoltenrieden	2 ha	46 WE
B 50.5.Änd. Klaus-Groth-Str.	0,6 ha	35 WE
B 42 Lindenkamp	3,6 ha	16 WE
B 45 Ahornkamp	6,2 ha	40 WE
B 89 Rümpeler Weg	12,5 ha	80 WE
Streupotenziale gem. Baulandkataster		
Verteilt über das Stadtgebiet mit Lage in der Kernstadt und Ortsteilen	20,6 ha	ca. 25 WE (Annahme 12 WE/ha, davon 10% aktiviert)



47 / Verstärkte Neubauprojekte im Segment der Mehrfamiliengebäude in zentraler Lage

Stärken und Potenziale

Bad Oldesloe liegt auf der Siedlungsachse und ist damit Schwerpunkt für die Wohnraumentwicklung

Die Lage der Stadt Bad Oldesloe zwischen Hamburg und Lübeck stellt ein Qualitätsmerkmal im Hinblick auf den Wohnstandort mit einer sehr guten Anbindung an die Region dar. Als Mittelzentrum verfügt die Stadt über zahlreiche weiche Standortfaktoren wie z.B. eine breite Bildungslandschaft mit allen Schultypen vor Ort, vielfältige Arbeitsplätze, diverse Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Landschaftsräume, welche in die Wohnstandortwahl mit einfließen. Im gesamten Kreisgebiet Stormarn macht sich der Wohnungsdruck der Metropolregion Hamburg bemerkbar, wobei der Süden im unmittelbaren Hamburger Umland stärker betroffen ist als der Norden.

Mit der regionalplanerischen Zuordnung der Stadt Bad Oldesloe zum Ordnungsraum Hamburg und der entsprechenden Siedlungsachse Hamburg-Wandsbek- Ahrensburg/Großhansdorf- Bargteheide – Bad Oldesloe gilt es, einen entsprechenden Versorgungsauftrag im Hinblick eines ausreichenden Wohnungsangebotes zu erfüllen. Die Siedlungsachse im Bereich der Kernstadt mit den Ortsteilen Rethwischfeld, Blumendorf und Wolkenwehe ist umfangreich gefasst und eröffnet daher der Stadt Bad Oldesloe eine recht große Flexibilität. Für die Ortsteile außerhalb der Siedlungsachse sind die Vorgaben der Landesentwicklung (LEP 2021) maßgebend und ermöglichen ein Wachstum von rund 15% bei Wohneinheiten (WE) im entsprechenden Zeitraum von 2021-2036. Insbesondere bei der Herstellung von WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) gibt es eine Abweichung, da hier nur 2/3 auf das Kontingent angerechnet werden, welches die Entwicklung der Wohntypologie begünstigen soll.

Die aufbauend auf den Haushaltsprognosen ermittelten Wohnraumbedarfe für die Stadt Bad Oldesloe (vgl. 3.4 Wohnraumbedarfsprognose) zeigen, dass in den verschiedenen Segmenten Bedarfe bestehen. Einen Schwerpunkt stellt die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum für ältere Haushalte dar. Weiterhin gibt es durch die aktuellen Fluchtbewegungen Bedarfe zur Unterbringung geflüchteter Menschen. Aber auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur ist ein Wohnangebot für Starter-Haushalte und Familien erforderlich.

Die Stadt Bad Oldesloe ist nicht als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Baugesetzbuch gem. Landesverordnung eingestuft. Maßnahmen des sogenannten Baulandmobilisierungsgesetzes können daher nicht genutzt werden.

Typisches Wohnraumangebot für ein Mittelzentrum

Auf den ersten Blick prägt das typische Einfamilienhaus den räumlichen Eindruck der Stadt. Es entfallen fast 80% der Wohngebäude auf diese Typologie. Betrachtet man die Verteilung der Wohneinheiten (WE), wird der Eindruck jedoch korrigiert. Rund 53% der WE befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dies entspricht vielen Mittelzentren mit vergleichbaren Lagequalitäten wie z.B. Ahrensburg.

Im Stadtgebiet gibt es sehr unterschiedliche Wohnangebote in verschiedenen Wohnlagen. Sowohl das „ländliche“ Wohnen im „Grünen“ in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt als auch das Wohnen in einer etwas urbaneren Nachbarschaft mit Anbindung an Versorgungseinrichtungen und die Innenstadt ist möglich.

Mit steigendem Alter verändern sich die Wohnbedürfnisse und auch die Wohnanforderungen. In Bad Oldesloe gibt es bereits ein vielfältiges Angebot an Senior*innenwohn- und Pflegeangeboten und einen entsprechenden Zuzug von älteren Menschen aus dem direkten Umfeld. Viele der Senior*innen verbleiben (zunächst) in ihrem ursprünglich für die gesamte Familie eingerichteten Haus. Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen nimmt absolut und anteilig in Bad Oldesloe besonders zu. Ab einem Alter von 80 Jahren gilt man als hochbetagt. So gab es hier in der Stadt bereits von 2012 bis 2022 eine absolute Zunahme von fast 50 % von knapp 1.250 Personen auf fast 1.900 hochbetagten Personen. Perspektivisch wird mit dem Eintritt der anstehenden Babyboomer-Generation der 1960er-Jahre eine weitere Dynamik einsetzen, die weitere Anpassungsbedarfe in Bezug auf die Wohntypologien und -angebote notwendig machen wird.

Durch ein behutsames Ausweisen und Erschließen von neuen Baugebieten in den letzten 10 Jahren erfolgte eher ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum. Daher konnte die Infrastrukturausstattung, insbesondere in Bezug auf das Schulangebot, bislang gesichert werden. Im Vergleich zu umliegenden Kommunen ist Bad Oldesloe jedoch nur geringfügig gewachsen von 2012-2022, wie z.B. Bad Segeberg (+9,9 %), Rheinfeld (+5,5 %) oder Bargteheide (+5,0 %).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, dass bei zukünftigen Baugebieten in der Stadt Bad Oldesloe durch geeignete städtebauliche Vorgaben bzw. Verträge sichergestellt werden soll, dass mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden. Hiermit soll der Wohnraumbedarf an einer entsprechend preislich gestreuten Angebotsmiete erreicht werden, um dem Preisdruck entgegenzuwirken.

Geringe Leerstandsquoten im Wohnungsbestand

In der Stadt gibt es mit 2,4 % (Zensus 2022) eine geringe Leerstandsquote im Wohnungsbestand. Grundsätzlich ist es notwendig, für die Stadtgröße eine Leerstandsquote zwischen 2-3 % vorzuweisen, um Umzüge und Modernisierungen sicherzustellen. Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Haushaltsbefragung zum Themenaspekt „Wohnen“ (Herbst 2023) lässt sich jedoch festhalten, dass die Menschen in Bad Oldesloe tendenziell länger nach geeignetem Wohnraum suchen.



Gute Übersicht über aktuelle Entwicklungspotenziale (Baulandkataster)

In der Stadtverwaltung von Bad Oldesloe wird ein eigenes Baulandkataster gepflegt. Dieses wurde in der Stadtverordnetenversammlung im September 2021 beschlossen und im Februar 2022 erstmals veröffentlicht. Jährlich erfolgen eine Überprüfung und ein Abgleich anhand der Baufertigstellungen. Nicht enthalten sind hier die größeren Wohnflächenpotenziale (Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan) am Siedlungsrand. Es erfolgt jedoch kein aktives Baulandmanagement vonseiten der Stadt.

Im Kreis Stormarn ist zusätzlich bis 2026 ein nachhaltiges Flächenmanagement, gefördert durch das Land, eingerichtet, dass Kommunen im Sinne einer flächeneffizienten Entwicklung beraten und im Hinblick auf Fördermöglichkeiten unterstützen kann.

Verstärkte Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

In der Stadt Bad Oldesloe zeigt sich, dass verschiedene Projekte der Innentwicklung in der Vergangenheit angestoßen wurden. Derzeit läuft u.a. die Umwandlung des Gewerbestandortes Kampnagel östlich der Bahn zu einem Wohnquartier sowie die Umwandlung vom ehemaligen Bockwoldtgelände (Getriebemotorenwerk) an der Sehmsdorfer Straße mit neuer Reihenhausbebauung. Einzelne andere stehen derzeit noch vor enormen Herausforderungen, u.a. aufgrund ihrer Lage, ihres Bestandes oder der baulichen Beschaffenheit. Dies betrifft insbesondere die Projekte „Königstraße, südl. Trave“ und das „Ströh-Areal“ am Bahnhof. Die Stadtverwaltung steigt derzeit in eine Konzeptvergabe vom Innenstadtgrundstück Lübecker Straße ein. Im Rahmen dieser vielfältigen Prozesse, bei denen die Stadtverwaltung oder eben auch Privatakteure aktiv sind bzw. werden, kann viel Expertise generiert werden. Das Planen in integrierten Lagen erfordert jedoch meist umfangreiche Vorplanungen, verbunden mit komplexen Aushandlungsprozessen, die Zeit in Anspruch nehmen und auch im Hinblick auf eine Finanzierung Herausforderungen mit sich bringen.



Aktives Mitglied im „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“ mit regionalen Akteuren

Die Stadt Bad Oldesloe gehört zu den 36 kreisangehörigen Städten und Gemeinden, die das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen in 2018 gegründet haben. Ebenfalls Mitglieder sind zwei Wohnbauverbände VNW und BFW sowie elf Wohnungsunternehmen, u.a. die Wohnstättengenossenschaft eG Bad Oldesloe. Das Bündnis will dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität zu schaffen. Dabei sollen die Vorgaben des Klimaschutzes und der Ziele des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) berücksichtigt werden, aber auch die Grundsätze eines Wirtschaftlichkeitsgebotes Anwendung finden. Die beteiligten Wohnbauunternehmen erklären sich im Rahmen des Bündnisses bereit, bis zu 500 attraktive und bezahlbare Wohnungen jährlich im Kreis Stormarn zu erstellen und langfristig zu bewirtschaften, vorausgesetzt die Städte und Gemeinden stellen entsprechende Flächen und Baurechte zur Verfügung.

48 / Städtebaulicher Entwurf B 115 Kampnagel der Lauenburgischen Treuhand

49 / Städtebaulicher Entwurf B 118 Königstraße von group

50 / Ehm. Ströh-Areal mit Entwicklungspotenzialen

Die südlichen Kommunen sowie die zentralen Kommunen im Kreis Stormarn sehen sich im Vergleich zu den nördlich liegenden Kommunen, zu denen auch Bad Oldesloe gehört, stärkeren Entwicklungsdynamiken ausgesetzt. Aufgrund der Lage auf der regionalplanerischen Siedlungsachse gilt es für Bad Oldesloe jedoch entsprechende Potenziale zu aktivieren.

Im Rahmen vom Netzwerk finden Austauschtreffen bei regionalen Wohnungsmarktkonferenzen statt.

In der Stadt Bad Oldesloe sind zudem verschiedene professionelle Wohnungsunternehmen mit größeren Projekten aktiv bzw. verfügen über einen hohen Wohnungsbestand, der betreut und verwaltet wird. Hierzu gehören Wohnstättengossenschaft eG Bad Oldesloe (rund 1.450 Wohnungen in Bad Oldesloe) mit ihrem Tochterunternehmen Oldesloer Wohnstätten GmbH (rund 2.600 Wohnungen in Bad Oldesloe), die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG (rund 18 Objekte mit knapp 140 Wohnungen) und Girlan Immobilien GmbH (ehem. Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH).

Durch den Kreis Stormarn fand eine Prüfung zur Etablierung einer Wohnungsbaugesellschaft auf Kreisebene statt. Lediglich 4 Kommunen haben sich positiv hierzu ausgesprochen, somit wird dies nicht weiterverfolgt.





51 / Vogel-Baumsiedlung im Südwesten der Kernstadt

52 / Historische Anwesen in den umliegenden Ortsteilen

53 / Neu geschaffene Wohnangebote in zentraler Lage

54 / Kleinteilige, teilweise historische Einfamilienhausbebauung entlang Pölitzer Weg

55 / Typische Wohngebäude in den westlichen Baugebieten aus den 1990er-Jahren

56 / Modernisierte Mehrfamilienhäuser am Lindenkauf





57 / Modernisierungsbedarf der Siedlung „Schanzenbarg“



58 / Modernisierungsbedarf auch im Segment der kleinteiligeren Wohneinheiten

Schwächen und Handlungsbedarfe

Ausgeschöpfte Wohnflächenreserven im FNP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Bad Oldesloe stellt u.a. die Grundlage für eine planerische Steuerung von Wohnbauflächen dar. Derzeit werden für die letzten verbleibenden Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt (Beschluss B 121, in Aufstellung: B 114 und B 116). Weiterhin gibt es zusammenhängende Flächenpotenziale, die teilweise auch über Baurechte in integrierten Lagen verfügen. So bestehen beispielsweise noch in der Vogel-Baum-Siedlung (B 42, B 45 und B 89) entsprechende Potenziale. Hier liegen Baurechte für eine Zweitreihenbebauung vor. Die rückwärtige Erschließung ist jedoch nicht gesichert, da das Verhalten der Grundstückseigentümer*innen eher zurückhaltend ist und kein aktiver Teilflächenerwerb durch die Stadt zur Herstellung der notwendigen Erschließung erfolgt.

Die aufgezeigten Haushaltsprognosebedarfe und daraus abgeleiteten Wohneinheitenprognosen zeigen jedoch, dass es notwendig ist, auch Flächenoptionen als Vorschaufläche für eine mögliche Wohnbauentwicklung aufzunehmen. Die Prognosebedarfe ließen sich zwar grundsätzlich über die Innenentwicklungspotenziale abbilden, jedoch müssten diese dann alle auch zügig aktiviert werden. In der Planung zeigt sich jedoch, dass keine 100% Aktivierung stattfinden kann. Um perspektivisch eine gute Auslastung der Infrastruktur, eine beständige Entwicklung der Altersgruppen und ein stabiles Preisgefüge für den Wohnraum zu sichern bei einer gleichzeitigen Reduzierung/Vermeidung von privaten Spekulationen, ist trotz Bundes- und Landesvorgaben des langfristigen Flächenrecyclings eine gewisse „Flächenbevorratung“ zielführend.

Unsanierter Gebäudebestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern

Der Wohngebäudebestand wurde zu 50% zwischen 1950 und 1989 errichtet (Zensus 2022). Diese umfassen fast 60% der Wohneinheiten (WE) in Bad Oldesloe – rund 7.130 Wohneinheiten. Für einen gewissen Gebäudeanteil wurde der 2. Nutzungszyklus bereits angeleitet und umfassende Gebäudemodernisierungen sind entsprechend erfolgt. Nach wie vor gibt es aber viele Wohngebäude, bei denen eine (energetische) Modernisierung noch aussteht. Diese verteilen sich grundsätzlich über das gesamte Stadtgebiet, wobei es durchaus Schwerpunktbereiche gibt. So wurde beispielsweise ein energetisches Quartierskonzept für die Vogel-Baum-Siedlung im Süden der Kernstadt erarbeitet (2016) und es fanden konzentrierte Beratungsaktivitäten in Quartieren durch die „Klimakarawane“ im Norden sowie im Westen in 2024 statt. Ziel war es hier, die große Anzahl an Einzeleigentümer*innen zu erreichen. Der Erfolg bzw. die Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung hängt jedoch stark von den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten ab. Zunehmend steigt jedoch das Bewusstsein und auch die Notwendigkeit zur Umsetzung von energetischen Maßnahmen aufgrund unkalkulierbarer und steigender Energiepreise. Verbunden mit den Altersstrukturen lässt sich festhalten, dass die Bereitschaft zu Investitionen mit steigendem Alter sinkt. Die Komplexität, der Aufwand, das finanzielle Investment und auch bauliche Veränderungen sind hierbei die häufigsten Hemmnisse für Menschen im Alter. Aber nicht nur der



59 / Modernisierungsbedarf der Siedlung Am Kurpark

energetische Modernisierungsbedarf wird stark zunehmen, sondern auch die barrierefreie oder mindestens die barrierearme Ertüchtigung wird notwendig werden. Derzeit geben nur knapp 20% der älteren Menschen in Bad Oldesloe an, dass beim Verbleib in der eigenen Wohnung ein Umbau erfolgen müsste (Seniorenbeirat 2022, S.8). Die Selbsteinschätzung bleibt erfahrungsgemäß jedoch hinter der tatsächlichen Zahl zurück. Auf Basis vom Mikrozensus 2018 gab es bereits ein Defizit von 2,4 Mio. Barriere reduzierten Wohnungen. Die Prognosen zeigen zwar eine leichte Abnahme, aber bis 2035 soll das Defizit immer noch bei 2 Mio. liegen (KfW 2020, S. 1).

Viele der unsanierten Mehrfamilienhäuser (MFH) stammen aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Bislang fand nur eine geringe Modernisierungstätigkeit im Bereich der MFH statt. Zu nennen sind hier vor allem folgende Bereiche/ Straßenzüge mit Handlungsbedarfen: Schanzenbarg (Osten), Am Kurpark (Südliche Innenstadt), Drosselweg (Südwesten) sowie Lindenkamp (Südwesten). Bei einzelnen dieser MFH-Quartiere kommt hinzu, dass sie mit Imageproblemen konfrontiert sind, die auch aus dem baulichen Zustand resultieren.

Einzelne Quartiere mit Imagedefiziten

In der Stadt gibt es mehrere Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Einzelne dieser „Mikroquartiere“ weisen Imagedefizite mit einem unterschiedlichen Ausmaß auf. Der Wohnungs- bzw. Gebäudezustand, der einheitliche Zuschnitt der Wohnungen und die wenig attraktiven Außenräume führen zu einer entsprechenden Belegung bzw. einem Umzugsverhalten. Mit teilweise öffentlicher Förderung bzw. Stiftungsförderung erfolgen (soziale) Projekte vor Ort, die den Status Quo erhalten und das Alltagsleben leicht verbessern, jedoch nichts an der Wohn- und Wohnumfeldsituation ändern.

Im Quartier Schanzenbarg wurde das Projekt „SchanZe- Wohnen und Leben in guter Nachbarschaft“ als ExWoSt-Projekt von 2013-2015 initiiert. Es wurde ein Nachbarschaftsort geschaffen, der Angebote für die verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen anbot. In einer Anschlussförderung „Unternehmen und Stiftungen für die soziale Quartiersentwicklung“ wurde das Nachbarschaftsprojekt durch die AktivRegion Holstein Herz von 2016-2019 gefördert. Seit 2019 werden laufend Fördergelder eingeworben, um die vielfältigen Angebote weiter zu finanzieren: u.a. Tauschbörse, Repair-Café, kleine Forscher, Café, Senior Fitness. Einen wesentlichen Beitrag leistet hier das Q8 Bad Oldesloe.

Auch im Quartier „Im Hölk“ (zwei große Mehrfamilienhäuser inmitten eines Eigenheimquartiers), dass mit erheblichen Imageproblemen zu kämpfen hat, ist eine Quartiersinitiative als „Plan B“ von Q8 aktiv. Das Quartiersbüro ist zu Beginn von 2024 in das Haus der Begegnung der Kirche gezogen, von wo aus das Projekt Plan B nun agiert. Die Wohngebäude- über lange Jahre Spekulationsobjekt mit zahlreichen Eigentümerwechseln und einer starken baulichen Verwahrlosung- wurden 2023 an der Fassade modernisiert. Ein stigmatisiertes Image bleibt jedoch.

Stark variierende Anbindung der Wohnlagen mit dem ÖPNV und Rad

Im Hinblick auf die dreifache Innenentwicklung kommt dem Mobilitätsaspekt eine besondere zunehmende Bedeutung zu. Die Mobilität bildet eine neue Stellschraube und fungiert gleichermaßen als Qualitätsmerkmal für ein Wohnquartier. Dies zeigt sich bei der Angabe der jüngeren Bevölkerungsgruppe (Schulwege mit dem Rad) oder auch bei der älteren Bevölkerungsgruppe (erreichbare Bushaltestelle). Die Wohnquartiere innerhalb der „Kernstadt“ verfügen zunächst meist über eine gute Netzanbindung mit dem ÖPNV und auch mit dem Rad. Die Linienführung der Businfrastruktur mit großen Schleifen und daraus resultierenden langen Fahrzeiten hemmt die Qualität. Die ländlicheren Ortsteile sind meist nur gut mit dem Pkw erreichbar (vgl. auch Anhang Ortsteilsteckbriefe), was auch auf die fehlende Dichte und entsprechend geringe Nachfrage zurückzuführen ist. Mit der Zunahme an „On-Demand-Angeboten“ gibt es hier jedoch ein gewisses Ausbaupotenzial, dass auch in Bad Oldesloe zum Tragen kommen könnte.

Die Angebotsqualität der Radwege ist zwar überwiegend zufriedenstellend, aber insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen gibt es Abschnitte, die nur als ausreichend bzw. als nicht zumutbar bewertet werden (vgl. VEK 2023, S.65). Hiervon sind letztendlich alle Wohnquartiere betroffen. Anknüpfungspunkte werden insbesondere im straßenunabhängigen Wegenetz gesehen, die punktuell zu ergänzen sind. Mit dem vorliegenden Radaktionsplan soll nun zunächst eine Fokussierung auf den wichtigen Radverbindungswege für Schüler*innen gelegt werden, die auch gleichzeitig für alle Menschen aus den Quartieren eine Verbesserung der Radwegeinfrastruktur darstellt.

60 / Beengte Quartierswege sind wenig attraktiv für den Radverkehr

61 / Schmale Gehwegbereiche ohne Wartezone für den ÖPNV sowie fehlende Radwege, Beispiel Wolkenweher Dorfstraße





Strategie im Zukunftsfeld

Gesteuertes Wachstum: Mit Fokus auf integrierte Lagen und bedarfsgerechten Angeboten

Die Stadt Bad Oldesloe bekennt sich zu einem nachhaltigen Wachstum. Abgeleitet aus den vergangenen Entwicklungen in der Stadt und der Region, braucht es eine gute Steuerung der Siedlungsentwicklung und ein Ausstärken von verschiedenen Wohnraumangeboten, um den wachsenden Bedarfen der älteren Generationen aber auch ein bewusstes Entgegen-gesetzen für jüngere Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Durch den Strategieansatz sollen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtstruktur geschaffen werden. Dabei liegt der Fokus auf integrierten Lagen, also Gebieten, die durch eine gute Verkehrsanbindung (insbesondere Bahnanbindung), Nahversorgung und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen bereits attraktiv sind. Durch die Weiterentwicklung der integrierten Lagen wird die Zersiedelung vermieden, die meist mit erhöhten Infrastrukturkosten, einer Verkehrszunahme sowie einer Fragmentierung von Ökosystemen einhergeht.

Mit der Zielsetzung, ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen, wird sowohl den Anforderungen des demografischen Wandels begegnet wie auch der örtlichen Marktlage. Nicht nur in den Großstädten mit ihren direkten Ballungsgebieten sowie den Universitätsstädten gibt es derzeit eine angespannte Wohnungsmarktlage, auch in Mittelzentren wie Bad Oldesloe bestehen Defizite. Verschiedene Faktoren spielen hier rein: u.a. die zunehmende Belastung durch die Wohnungskosten im Alter für kleinere Haushalte, die aus der Wohnraumförderung rausfallenden Mietwohnungen, die stark gestiegenen Preise für den Neubau sowie die Gebäudemodernisierung. Es braucht daher Lösungsansätze, bestenfalls auf der kleinräumigen Quartierseinheit, die dem Standort Bad Oldesloe gerecht werden.

Zukunftsaufgaben | Maßnahmenpakete

- Fokus „Innenentwicklung“ mit Abwägungsprozess
- Impulse zur energetischen Quartierssanierung (u.a. verknüpft mit kommunaler Wärmeplanung)
- Begleitung EFH-Quartiere mit Generationenwechsel für junge Haushalte
- Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnangebote für kleine Haushalte
- Entwicklungsoption Siedlungserweiterung (Rethwischfeld)
- Entwicklungsoptionen ländliche Ortsteile
- Unterbringungen für Geflüchtete



Überprüfung Planungsrecht für eine qualitative Nachverdichtung (u.a. Zulässigkeit von WE)

Gemischte Wohnangebote und Eigentumsverhältnisse (z.B. Konzeptvergabe, unterschiedliche Eigentumsformen: Erprobung Erbpacht, Genossenschaft, Miete, klassisches Eigentum)

Städtebauliche Rahmenplanung für das Quartier mit Nachhaltigkeitskriterien und Verknüpfung mit Bestandsstrukturen (Siedlung Rethwischfeld, Freiraum und Natur)

Zukunftsaufgaben

Räumlicher Fokus

Entwicklungsoption Siedlungserweiterung (Richtung Rethwischfeld)

Räumlicher Fokus

Strategie für die Aktivierung in 2. Reihe (u.a. Vogel-Baum-Siedlung, Segeberger Str./Feldstr.)

Ausbau Instrument „Baulandkaster“ im GIS-Format (u.a. Vorschauflächen Wohnen, Hinweise Konflikt Freiraum/Natur/Klima)

Einhaltung der Vorgaben aus der Landesplanung (LEP 2021: max. 15% Erweiterung WE, Ausnahmen für WE in MFH)

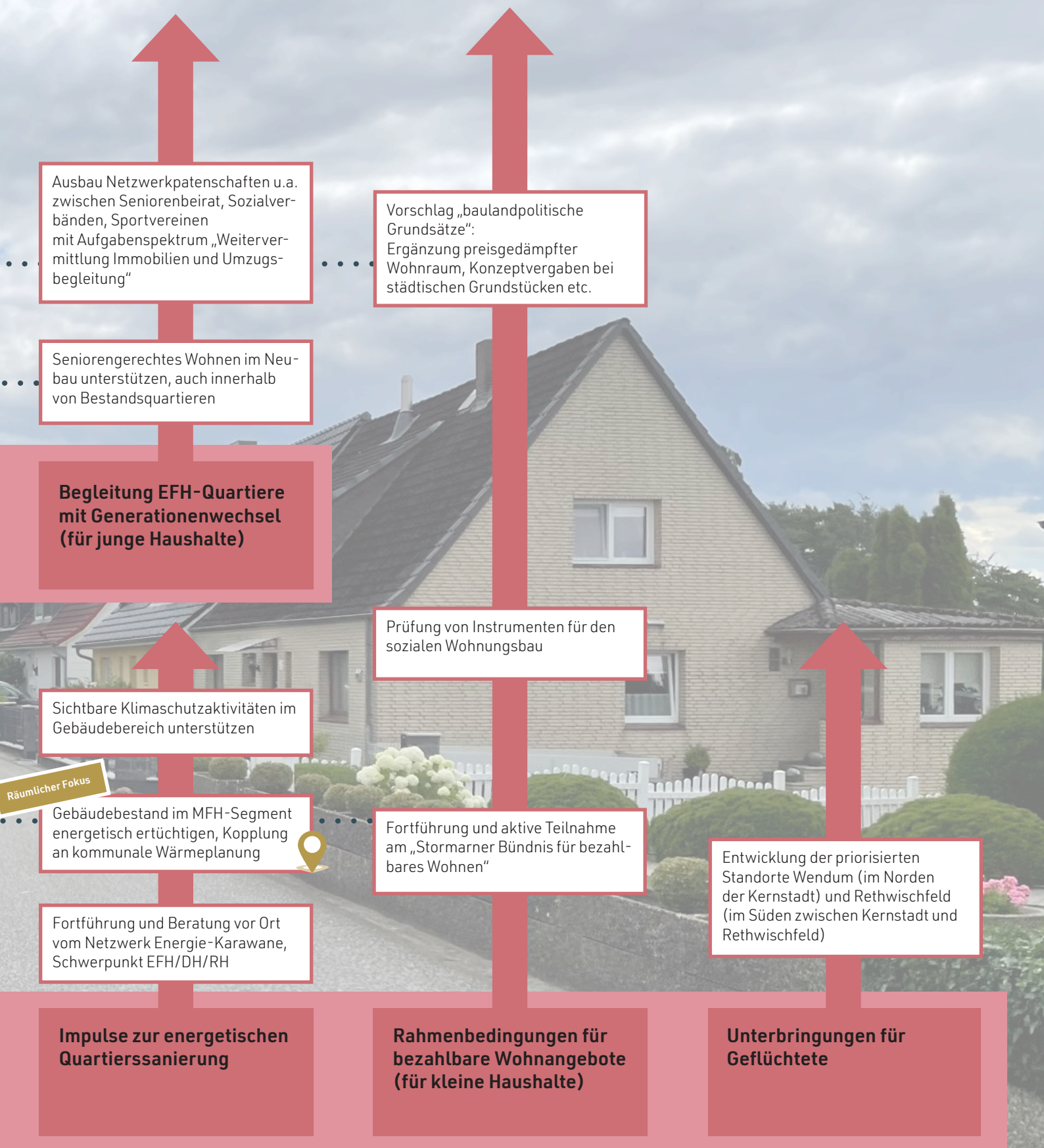
Fortführung Monitoring des Baugehens anhand des Baulandkasters (jährlich)

Zukunftsaufgaben

Fokus „Innenentwicklung“ mit Abwägungsprozess

Entwicklungsoptionen ländliche Ortsteile

Siedlungsentwicklung + Wohnen



Gesteuertes Wachstum: Mit Fokus auf integrierte Lagen und bedarfsgerechte Angebote

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II), 2018
- B-Plan 122 Gewerbegebiet West, 2023
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gesamtstadt Bad Oldesloe, 2022
- Gewerbeflächenbedarfsprognose HanseBelt-Region 2030/2035, 2019
- Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn, 2021
- VU und IEK Traveinsel, 2022
- GEFIS Gewerbeflächen-Informationssystem: <https://gefis.metropolregion.hamburg.de/de/commercialspace>

4.2 Wirtschaft, Gewerbe und Handel

Hintergrund und allgemeine Herausforderungen

Dynamische Trends erfordern innovative und zugleich nachhaltige Ansätze in Bezug auf den Wirtschaftsstandort

Zahlreiche (Mega-) Trends und Entwicklungen wie der demografische Wandel, die Digitalisierung, das globale Kriegsgeschehen und der Klimawandel haben derzeit starken Einfluss auf die regionalen und lokalen Wirtschaftsstandorte. Dies hat zur Folge, dass die Herausforderungen im Hinblick auf eine langfristige Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit enorm zugenommen haben.

Deutsche Mittelzentren spielen grundsätzlich eine wichtige Rolle in der regionalen Wirtschaftsentwicklung. Sie fungieren als Bindeglied zwischen ländlichen Gebieten und den großen Metropolen, bieten eine breite Palette an Dienstleistungen und Produkten an und stellen Arbeitsplätze für die umliegenden Bevölkerung bereit.

Mittelzentren stehen häufig in direkter Konkurrenz zu den Metropolen, die aufgrund ihrer Größe und Infrastruktur attraktivere Standorte für Unternehmen bieten. Diese Konkurrenz erschwert es Mittelzentren, neue Unternehmen anzuziehen und bestehende Betriebe zu halten. Hinzu kommt, dass in den Großstädten und Oberzentren oft bessere Förderprogramme und Netzwerke für Start-ups und innovative Unternehmen bestehen, was die Ansiedlung solcher Firmen in Mittelzentren weiter erschwert. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung gibt es mittlerweile in den Metropolen jedoch auch wiederum eine deutliche Zunahme bei der Flächenkonkurrenz und es sind Abwanderungen von gewissem Gewerbe und Industrien in das direkte Umland zu verzeichnen.

Eine der größten Herausforderungen für den deutschen Arbeitsmarkt ist der demografische Wandel. Die alternde Gesellschaft führt zu einem zunehmenden Fachkräftemangel in vielen Branchen. Bis 2060 könnte die Zahl der Erwerbstätigen um bis zu 5 Millionen sinken (IAB 2023). Viele Mittelzentren haben mit einer alternden Bevölkerung zu kämpfen, was sowohl den lokalen Arbeitsmarkt als auch die Nachfrage nach Dienstleistungen und Produkten beeinflusst. Dies erfordert innovative Lösungen, wie die verstärkte Integration älterer Arbeitnehmer*innen, die Förderung der Zuwanderung qualifizierter Fachkräfte, die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie attraktive Lebensbedingungen für junge und gut ausgebildete Arbeitskräfte am Standort in den Blick nehmen.

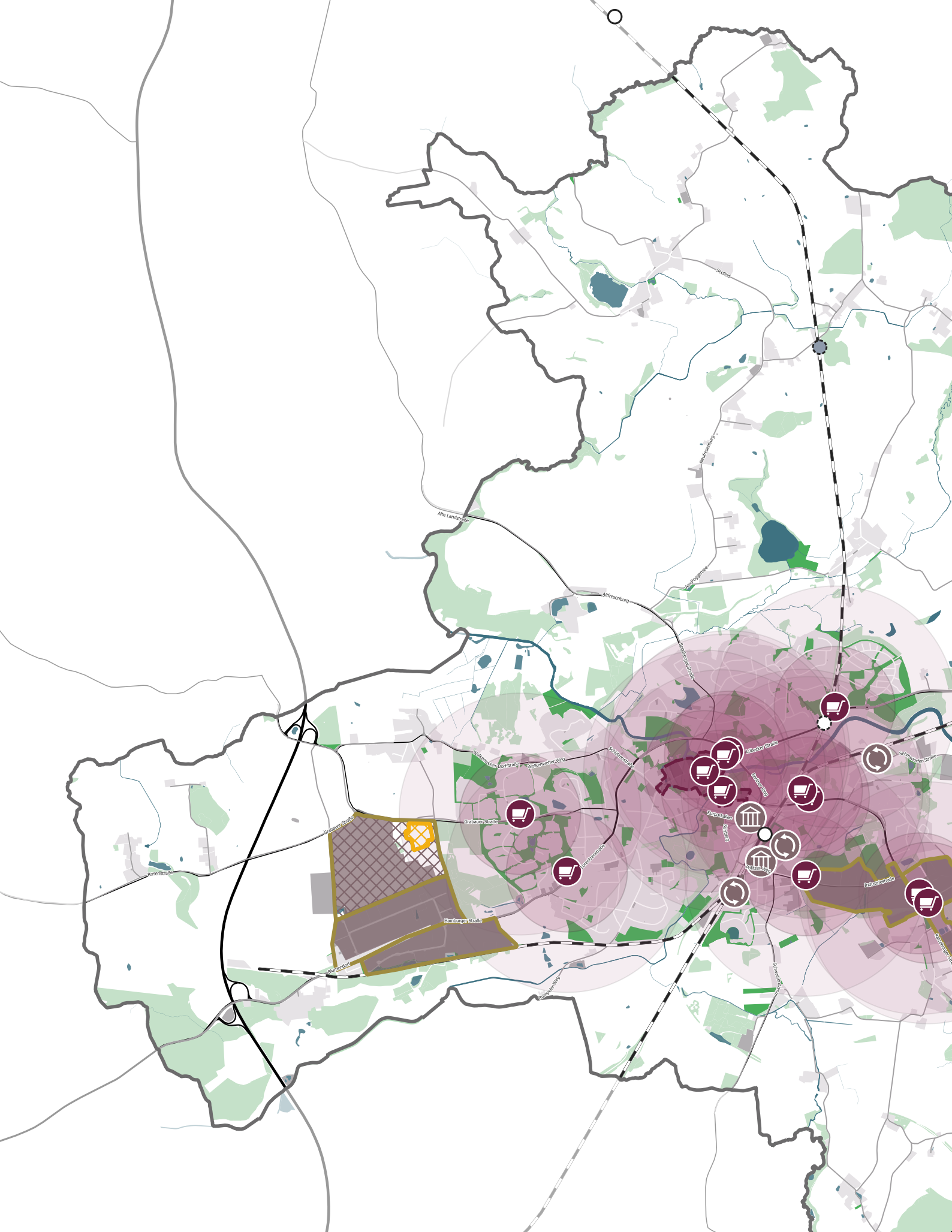
Die fortschreitende Digitalisierung, Automatisierung und Flexibilisierung verändern Arbeitsabläufe und Berufsbilder in den Handelszentren (Innenstädten und Quartierszentren), den Wohnnachbarschaften sowie Gewerbegebieten grundlegend. Während einige Tätigkeiten wegfallen, entstehen neue Berufsfelder. Traditionelle Geschäftsmodelle, insbesondere im Einzelhandel, werden durch den zunehmenden Online-Handel unter Druck gesetzt. Im Homeoffice entfallen Arbeitswege, die Produktionsstandorte in den Gewerbegebieten sind abhängig von ihrer technischen und räumlich attraktiven Ausstattung (u.a. Glasfaserverfügbarkeit und attraktives Umfeld). Folglich muss für die

einzelnen Standorte sichergestellt werden, dass sie über eine technisch gute Ausstattung verfügen, ein gewisses Innovationspotenzial unterstützen und ein lebenslanges Lernen fördern, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Der Übergang zu einer nachhaltigen, klimaneutralen Wirtschaft stellt sowohl große als auch die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) vor Herausforderungen. Produktionsabläufe und Materialien müssen perspektivisch umgestellt werden. Weiterhin müssen (zusätzliche) Gewerbe- und Industrieflächen bereitgestellt werden, um Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sowie kommunale Gewerbesteuer-einnahmen zu generieren. Andererseits ist vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele eine expansive Ausweisung von Gewerbeflächen und die Versiegelung von Böden auf der grünen Wiese zu vermeiden.

Eine Vitalität und Attraktivität der Stadtzentren - der Innenstädte, ist für die Wirtschaftsstandorte von großer Bedeutung. Die Innenstädte unterlagen stets einer Dynamik und Veränderungsprozessen. Seit der Corona-Pandemie bekommen die Innenstädte wieder eine stärkere öffentliche, mediale und politische Aufmerksamkeit. Für zahlreiche Innenstädte wird einerseits der Niedergang bzw. die Funktionsverluste angemahnt, andererseits werden die unersetzbaren ökonomischen, sozialen und ideellen Funktionen betont. In diesem Spannungsfeld zwischen negativen Entwicklungstrends und großen Erwartungen an die Veränderbarkeit der Zukunft, gilt es eine „alltägliche Innenstadt“ mit verschiedenen Transformationsbausteinen neuzudenken und zu verändern.





Wirtschaft, Gewerbe + Handel

Wirtschaft, Gewerbe & Handel

 Gewerbefläche (gem. FNP bzw. B-Plan)

 Gewerbe Bestand

 Gewerbe geplant

 Gemeinbedarfslächen geplant

 Zentraler Versorgungsbereich
gem. Einzelhandelskonzept

 Nahversorger

 Nahversorger Radius 500 m

 Nahversorger Radius 1000 m

 Wichtiger Arbeitsstandort

 Gewerbefläche im Umbruch

 Gemeindegrenze

 Siedlungsfläche

 Industrie- und Gewerbegebiet

 Grünfläche

 Grünzug / Fläche für Freizeit,
Erholung, Sport, Kleingarten

 Gewässer

 Bahnhof

 Bahnhofsteupunkt in Planung

 Bedarfshaltepunkt

 Schienennetz

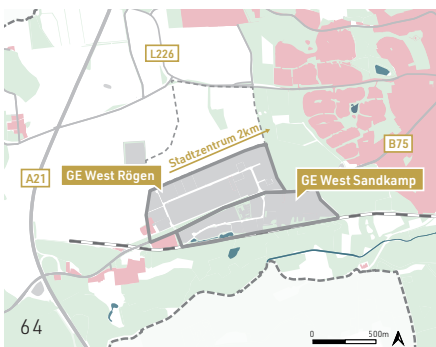
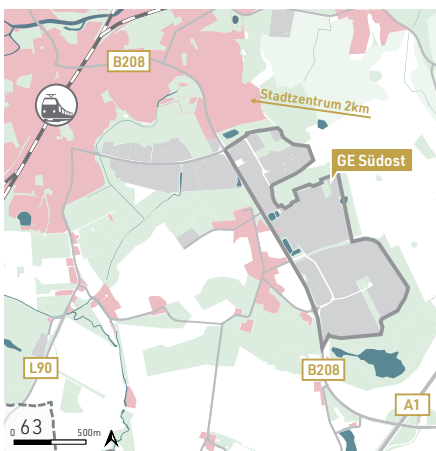
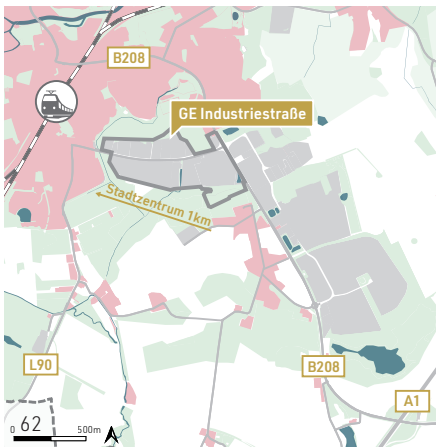
 Bundesautobahn

 Bundesstraße

 Regionale Straßenverbindung

0 0,5 1 km





62 / Kartenausschnitt mit Lage vom GE-Gebiet Industriestraße

63 / Kartenausschnitt mit Lage vom GE-Gebiet Südost

64 / Kartenausschnitt mit Lage der GE-Gebiete im Westen

Exkurs Gewerbegebiete in der Stadt Bad Oldesloe

Gemäß der Flächenerhebung von Statistik Nord gibt es rund 185 ha Gewerbe- und Industrieflächen (Stand 2024). Es lassen sich zwei gewerbliche Schwerpunktbereiche in der Stadt Bad Oldesloe ausmachen, die nah an den jeweiligen Autobahnanbindungen liegen.

Das älteste **Gewerbegebiet „Industriestraße“** befindet sich östlich in der Kernstadt. Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von rund 29,7 ha auf. Einen großen Teil nimmt der Firmensitz des Unternehmens Minimax GmbH, eines der größten Brandschutzunternehmen und zuständig für diverse Brand- und Löschtests in ganz Deutschland, ein. Neben weiteren KMUs gibt es hier Einzelhandelsbetriebe im Übergang zur benachbarten Wohnsiedlung und eine Entsorgungsfirma. Bei Letzteren kommt es zu gewissen Emissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung. Es gibt keine Flächenpotenziale.

Die Erschließung des **Gewerbegebietes im Südosten „Südost“** - Lily-Braun-Straße“ erfolgte 1971. In den 1990er bzw. Mitte der 2000er-Jahren erfolgten entsprechende planerische Erweiterungen. Derzeit umfasst das Gebiet inkl. der Fläche Teichkoppel (inkl. Gewerbe- und Sondergebietsflächen) eine Gesamtfläche ca. 79 ha. Die jüngsten Großansiedlung waren ein Amazon Logistikzentrum und ein Asklepios-Lager. Es gibt ein bislang unausgeschöpftes Flächenpotenzial von rund 9,5 ha. Die Vermarktung übernimmt die PHE Land+Haus GmbH & Co. KG.

Das **Gewerbegebiet West/Rügen** wurde in den 1970er-Jahren erschlossen und verfügt heute über eine Gebietsgröße von rund 39,8 ha. Es befindet sich zwischen der Kernstadt und grenzt an den Ortsteil Blumendorf unweit der Autobahnauffahrt Bad Oldesloe Süd an der A21. Das Gebiet verfügt über einen Gleisanschluss, der jedoch stillgelegt ist. Es gibt hier rund 30 Unternehmen mit den Schwerpunkten produzierendes Gewerbe und Dienstleistung. Lediglich kleinere Grundstücksrestflächen stehen noch für Betriebserweiterungen zur Verfügung.

Das **Gewerbegebiet West/Sandkamp** befindet sich südlich vom Gewerbegebiet West/Rügen. Es ist Ende der 1990er-Jahre erschlossen worden und weist eine Gesamtfläche von 29,6 ha auf. Dieser Standort konzentriert sich hauptsächlich auf Dienstleistungen, Produktion und Handwerk und beherbergt zudem auch eine umfangreiche Hotelanlage sowie ein Freizeitcenter. Der Standort verfügt über eine freie Grundstücksfläche.

Direkt am Bahnhof gelegen, konnte das Kyser&Wex Gewerbe-Designkontor Ende der 2010er als Gewerbepark realisiert werden. Aus der ehemaligen Möbelfabrik sind Büroflächen mit Produktions- und Lagerhallen entstanden.

Gewerbebedarfsprognose bis 2035 für die Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg

Im Zuge der Gewerbebedarfsprognose bis 2035 wurde ein gemeinsames Gewerbeflächenstandortkonzept der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg aufgestellt, welches insbesondere die Prognosen des Regionalmanagements HanseBelt berücksichtigt. Für die Stadt Bad Oldesloe wurde seinerzeit eine Teilfläche im Sinne eines potenziell interkommunalen Gewerbegebietes (rund 7,5 ha Gesamtfläche) an der Gemeindegrenze zu Rethwisch berücksichtigt und mit der niedrigsten Priorität C bewertet. Es liegt jedoch ein politischer Beschluss vor, die Entwicklung nicht länger zu verfolgen.

Exkurs WAS (Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Kreis Stormarn)

Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) ist eine der ältesten kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften Deutschlands, gegründet im Jahr 1957. Als kreiseigene Wirtschaftsförderung hat die WAS das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Stormarn voranzutreiben und die Region als attraktiven Standort für Unternehmen zu etablieren.

Zu ihren Hauptaufgaben gehört die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen, um Unternehmen einen optimalen Standort zu bieten. Darüber hinaus bietet die WAS umfassende Unternehmensberatung an, unterstützt ansiedlungswillige Firmen bei Standortfragen und informiert über Finanzierungsmöglichkeiten sowie Förderprogramme. Ein weiterer wichtiger Aspekt ihrer Arbeit ist die Innovationsförderung, die darauf abzielt, die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft der ansässigen Unternehmen zu stärken. Zudem engagiert sich die Gesellschaft aktiv in der Fachkräftegewinnung und -bindung, um den Bedarf an qualifiziertem Personal in der Region zu decken. Schließlich betreibt die WAS aktives Standortmarketing, um die Vorzüge des Kreises Stormarn für Unternehmen und Fachkräfte hervorzuheben und die Region als attraktiven Wirtschaftsstandort zu positionieren.

Bei der Grundstücksvergabe im Rahmen der Gebietsentwicklung wird ein interner Bewertungsprozess der Anfragen durchgeführt. Hierbei handelt es sich nicht um ein rein statistisches System. Abhängig von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Anfrageintensität des Gebietes und damit auch von der geographischen Lage und Anbindung des gesamten Gebietes gibt es Vergabeauflagen. Gleiches gilt in Bezug auf eine Bepunktung der fiskalischen, strukturpolitischen und beschäftigungsrelevanten Bewertungskriterien (Gewerbesteueraufkommen, Umsatz, Branche, Qualität und Quantität der Beschäftigung von Arbeitnehmern, etc.).

Exkurs Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bad Oldesloe, 2022

Der Einzelhandelsstandort Bad Oldesloe steht in einem intensiven Wettbewerb zu den benachbarten Oberzentren Hamburg und Lübeck. Das Kaufkraftpotenzial wird mit 99,9 angegeben. Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Stadt Bad Oldesloe als gut zu bewerten (127). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden des Marktgebietes. Die Handelszentralität im Segment der periodischen Bedarfe (Nahrung und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen) liegt mit 147 sogar noch deutlich höher. Die Verkaufsfläche je Einwohner*in beträgt 2,44 m² und liegt über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,45 m² (inkl. ländlich geprägter Räume. Zur Steuerung erfolgt folgende Einstufung mit entsprechender Ausrichtung:

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Konzentration im Kernbereich der Innenstadt mit gewachsener Haupteinkaufslage: Mühlenstraße, Hindenburgstraße und Besttorstraße sowie dem Marktplatz und Hude. Ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen sind die Hagenstraße, der Weg am Stadarm mit allen unmittelbar angrenzenden Grundstücken, die Trave-Arkaden an der Lübecker Straße sowie die weiteren Nutzungen entlang der Lübecker Straße. Die Bahnhofstraße und die Brunnenstraße sind z.T. als Neben- und Zubringerlagen in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Die Potenziale für eine Erweiterung des innerstädtischen Einzelhandels liegen vor allem in der Steigerung der Vielfalt und Qualität des Angebots.

Ergänzende Nahversorgungsstandort in integrierten Wohnlagen

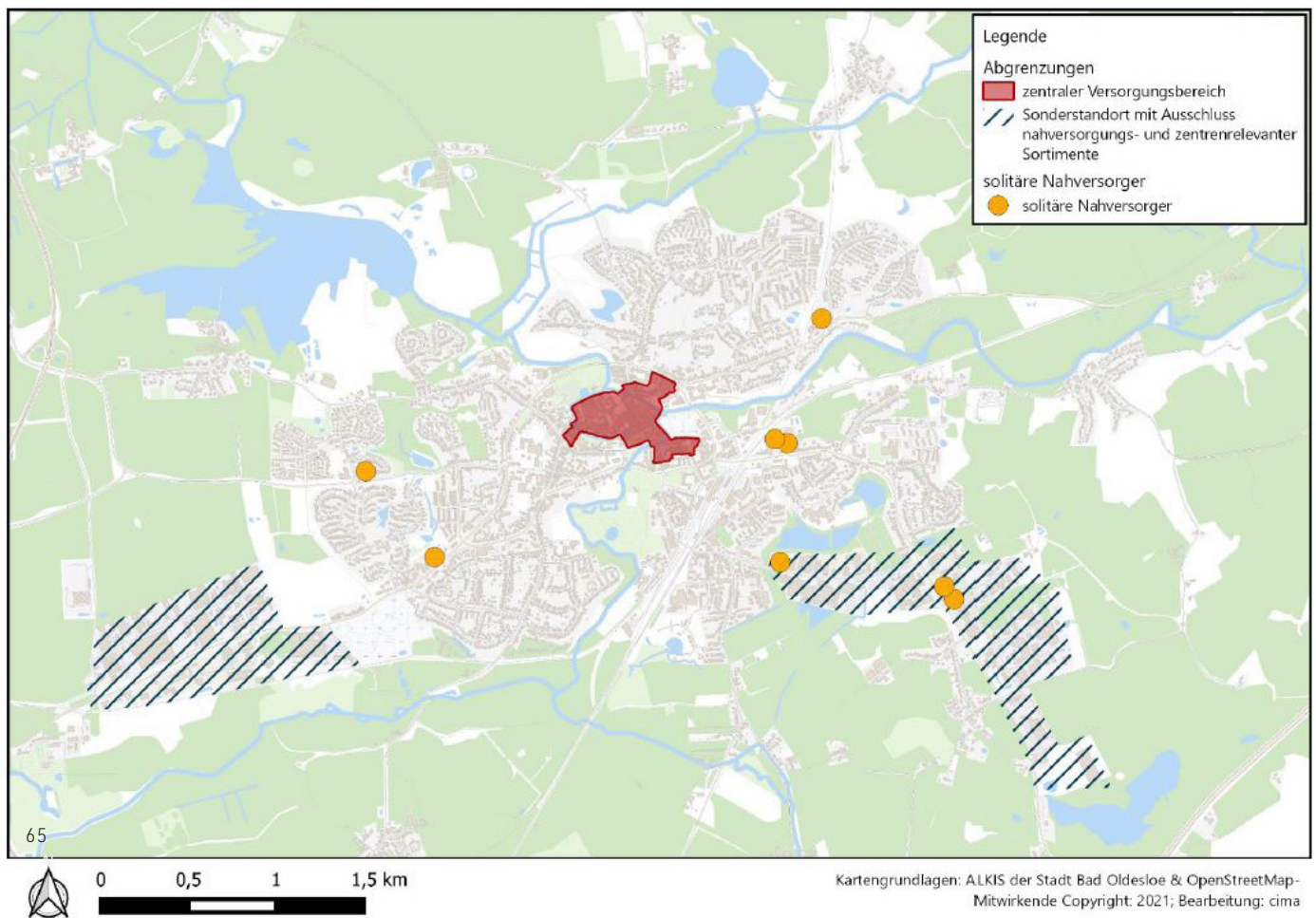
- Lübecker Straße (PENNY)
- Helene-Stöcker-Straße (ALDI)
- Hamburger Straße (REWE)
- Ratzeburger Straße (KAUFLAND, NETTO DANSK)

Sonderstandort Gewerbegebiet Süd/Ost

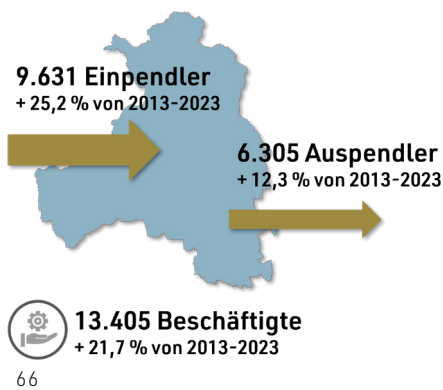
- Grundsatz: Keine Gefährdung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Kernbereich Innenstadt“
- Max. Erhalt und Bestandsschutz (fast 50% der gesamten Verkaufsfläche im Stadtgebiet) – keine Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten/ zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen

Sonderstandort Gewerbegebiet West

- Erhalt und Bestandsschutz der wenigen solitären Einzelhandelsnutzungen, Vermeidung zur Ansiedlung großflächiger nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels



65 / Abgrenzung der Einzelhandelsstandorte,
Quelle: Cima



66 / Statistische Daten Arbeitsmarkt,
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

67 / Sitz der Kreisverwaltung in der Stadt Bad
Oldesloe

68 / Gewerbegebiet Südost mit Grünachse

Stärken und Potenziale

Kreisstadt und Lage in der HanseBelt-Region bieten deutliche Arbeitsstandortvorteile

Durch die Kreisstadt und die Wirtschaftsstruktur im Mittelzentrum, gibt es in der Stadt Bad Oldesloe vielfältige und zahlreiche Arbeitsplätze. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist von 2013 bis 2023 um fast 22 % gestiegen auf nun 13.405 Personen (Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2013 und 30.06.2023). Im gleichen Zeitraum ist sowohl die Zahl der Einpendler*innen (+25,2 %) als auch die der Auspendler*innen (+12,3%) gestiegen. Das Pendelverhalten hat entsprechende Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, die stärker beansprucht wird.

Mit dem Hauptsitz der Kreisverwaltung in der Mommsenstraße sowie weiteren Kreiseinrichtungen im Stadtgebiet ist ein gewisser Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich auszumachen.

Bedingt durch die Nähe und gute verkehrstechnische Anbindung zu Hamburg und Lübeck sowie der perspektivisch zunehmenden Bedeutung der Hanse-Belt-Achse hat sich ein attraktiver Standort vorwiegend mit klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) entwickelt. Viele der Unternehmen verbindet mittlerweile eine lange Standorthistorie wie z.B. Minimax GmbH & Co. KG (Brandschutz), Hako-Werke GmbH (Reinigungsgeräte), Aspen (Pharmazie), Feige GmbH (Abfülltechnik) und Herose GmbH (Armaturen und Metalle). In der jüngsten Vergangenheit hat sich auch große Logistiker (Amazon und Asklepios) sowie die zentrale Leitstelle des Kreises angesiedelt. In 2022 wurde im Gewerbepark Kayser & Wex Gewerbekontor eines von fünf Digital Hubs von Schleswig-Holstein eröffnet. Ziel der Digital Hubs ist es, Themen der digitalen Daseinsvorsorge voranzubringen. Es sollen aber auch weitere Impulse für Netzwerke aus Verwaltung, Gesellschaft und Wirtschaft gesetzt werden, um gemeinsam Projekte zu initiieren.

Bedingt durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es derzeit bei den Gewerbeflächen zwar eine stabile Erstanfrage, aber einen gebremsten Grundstückverkauf. Anfragen gibt es nach wie vor in der gesamten Bandbreite von 1.000 m² bis zu 10 ha.

Steigende Gewerbesteureinnahmen sind eine wichtige Säule im städtischen Haushalt

Die Stadt Bad Oldesloe liegt im Kreisvergleich bei den absoluten Gewerbesteureinnahmen auf Platz 4 hinter Reinbek, Ahrensburg und Bargteheide. Die absoluten Gewerbesteureinnahmen konnte über die vergangenen 10 Jahre im Schnitt gesteigert werden. Insgesamt tragen die Gewerbesteureinnahmen ca. 45 % zum städtischen Haushalt bei, welches die größte Einnahmesäule darstellt. Mit einem Hebesatz von 380 % liegt die Stadt im oberen Bereich im Vergleich zum räumlichen Umfeld.

69 / Behörden und Sitz der WAS im Bahnhofsumfeld von Bad Oldesloe

70 / Städtebauliches Strukturkonzept B 122, Quelle: Architektur+Stadtplanung

71 / Nahversorger in der Kernstadt



Koordinierte Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung im Kreis Stormarn durch die WAS

Mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS), die ihren Sitz in der Stadt Bad Oldesloe hat, erfolgt eine koordinierte Wirtschafts- und Gewerbegebietsentwicklung. Durch die etablierten Strukturen im Hinblick auf Anfrage- und Netzwerkmanagement sowie Erschließungs- und Vermarktungserfahrungen, tritt ein professioneller Akteur auf, der die vielfältigen Perspektiven der Kommunen im Kreis einnehmen kann. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt jedoch in der Neuerschließung und Erstvermarktung als im Segment der Bestandspflege, die zunehmend eine bedeutendere Aufgabe bei Bestandsge-
werbegebieten einnimmt.

Neues geplantes Gewerbegebiet mit einer Zertifizierung durch DGNB

Nördlich vom Gewerbegebiet West/Rögen steht die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes an. Auf rund 60 ha werden gut 40 ha gewerbliche Bauflächen entstehen. Weitere 4 ha sind für den Gemeinbedarf (u.a. Kita sowie Sport- und Freizeit) vorgesehen sowie 9 ha für Grünflächen. Für das Gewerbegebiet wird eine DGNB-Zertifizierung für Quartiere (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt. Beispielsweise werden folgende Merkmale für ein nachhaltiges Gewerbegebiet umgesetzt: Förderung der Biodiversität u.a. durch Begrünung, hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende und Besuchende, hohe Standortattraktivität für Unternehmen der Green Economy, Schaffung von Synergien zwischen den Unternehmen (gemeinsame Einrichtungen und Angebote) sowie maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebiet.

Die Erschließung und anstehende Vermarktung erfolgen durch die WAS. Es zeigt sich, dass die ersten Anfragen sehr vielfältig sind und somit den Standort weiter gefestigt werden kann. Zudem können hierdurch Umsiedlungschancen innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht werden.

Gute Abdeckung und Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte

In der Kernstadt findet sich ein breites Angebot an Nahversorgern. Der Richtwert von 1.000 m Entfernung zum Lebensmittelgeschäft wird hier aus fast allen Wohnquartieren erreicht. Für die Menschen in den umliegenden Ortsteilen, mit Ausnahme von Rethwischfeld, bestehen hingegen Einschränkungen. Im Südosten befinden sich die Lebensmittelfachgeschäfte in nicht integrierten Lagen in bzw. am Rande der Gewerbegebiete. Im nahversorgungsrelevanten Bedarf sind die Potenziale derzeit weitestgehend abgedeckt. Neuansiedlungen sind auf den 2021 ermittelten Kennzahlen nur in begrenztem Umfang abzuleiten. Gestaltungsspielräume werden tendenziell im sogenannten aperiodischen Einzelhandel gesehen und als „Entwicklung- und Profilierungspotenzial“ für die Innenstadt von Bad Oldesloe benannt.

Projekte und Maßnahmen für die Innenstadt in der Vorbereitung – Investitionen mittels Städtebauförderung

Bereits mit dem Fördergebiet „Südliche Innenstadt“ sind insbesondere öffentliche Räume mit Verkehrsmaßnahmen sowie Freiraummaßnahmen neugestaltet worden. Das KuB, als weitere große Maßnahme, ist mittlerweile ein wichtiger kultureller, freizeitorientierter und sozialgesellschaftlicher Magnet in der Innenstadt. Anknüpfend gilt es nun, die „Traveinsel“, die eigentliche Innenstadt anzugehen. Im wichtigen Stadtraum der Innenstadt konzentriert sich vieles. Ganz oben auf der Projektliste steht die barrierefreie Neugestaltung der Fußgängerzone (vgl. Kapitel 2.3 (Städtebau-) Förderungsgebiete). Die öffentlichen Investitionen sollen zeigen, dass man sich um die „gute Stube“ kümmert. Gleichzeitig sollen auch Bauprojekte wie an der Lübecker Straße weiter vorangetrieben werden, um die Nutzungsvielfalt zu stärken. Die Gesamtmaßnahme liegt in ihren Konzeptzügen vor, eine Ausarbeitung der verschiedenen Teilprojekte wird jedoch auch deutliche Ressourcen binden und einen gewissen Zeitraum in Anspruch nehmen.

72 / Blick über die Innenstadt mit Marktplatz,
Quelle: DSK



Schwächen und Handlungsbedarfe

Umbruch der Arbeitswelt und Fachkräftemangel trifft den Unternehmensstandort

In der wirtschaftsstarken Region zwischen Hamburg und Lübeck gelegen, ist der Standort Bad Oldesloe einer relativ großen Konkurrenz in Bezug auf qualifizierte Arbeitskräfte ausgesetzt. Die Attraktivität der beiden gut erreichbaren Großstädte überzeugt viele junge Menschen und junge Unternehmen bei der Standortwahl. Häufig wandern junge Menschen zu Studiums- und Ausbildungszwecken ab, obwohl es durchaus ein breites Unternehmensangebot mit dualen Studien- und Ausbildungsangeboten vor Ort gibt. Seit mehr als 10 Jahren besteht das Kooperationsprojekt JOBTOUR, das Ausbildungsbetriebe und zukünftige Schulabgänger*innen zusammenbringt. Mittlerweile nehmen nicht nur Oldesloer Unternehmen teil, sondern es wächst auch in die Region. Die niedrigschwelligen Kontakt- und Schnupperangebote sind ein wertvoller Schlüssel, um Menschen für einzelne Berufe und Vorortbetriebe zu gewinnen. Aber auch Thematiken vom „Lebenslangen Lernen“ und Berufswechsel spielen eine immer größer werdende Bedeutung. Ein entsprechendes Netzwerk und Angebote vor Ort können hier positive Impulse setzen. Mehr denn je braucht es aber auch eine Vielfalt an Anreizen und Angeboten, die ergänzend zu den beruflichen Tätigkeiten überzeugen. Die „weichen Standortfaktoren“ in Bezug auf eine hohe Alltagsqualität mit einem Mix aus Standortimage, Naherholung-, Freizeit- und Kulturangeboten, Wohnraum sowie Bildungsmöglichkeiten sind daher genauso in den Blick zu nehmen.

Letzte FNP-Flächenreserven für Gewerbe werden derzeit entwickelt

In der Stadt werden derzeit im südöstlichen Gewerbegebiet Bergkoppel/Teichkoppel die verbleibenden freien Gewerbeflächen vermarktet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von fast 10 ha. Mit dem Beschluss zum B 122 „Gewerbegebiet West“ gibt es ein weiteres Flächenpotenzial von rund 40 ha an Gewerbeflächen im westlichen Stadtgebiet, dass voraussichtlich ab 2025/2026 sukzessive erschlossen wird. Somit werden die im Flächennutzungsplan (FNP) gesicherten Gewerbeflächen von fast 50 ha derzeit entwickelt.

Wie bereits die aufgegriffene Gewerbeprognose des HanseBelt-Managements und die daraus abgeleiteten Prognosebedarfe für die Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg zeigen, gibt es eine absehbare Dynamik mit einem Neubaubedarf. Für den Kreis Stormarn wurde dieser im Jahr 2019 auf gut 211 ha beziffert, wovon knapp die Hälfte (96,5 ha) planungsrechtlich noch nicht gesichert waren. Im damaligen Gutachten wurde als weitere Flächenoption lediglich eine kleine Teilfläche im Stadtgebiet an der Grenze zu Rethwisch berücksichtigt (Priorität III von III). Dieses interkommunale Gewerbegebiet wird politisch jedoch nicht länger verfolgt.

Eine weitere Dynamik zeigt sich derzeit in den größeren Metropolen. Die zunehmende Flächenkonkurrenz bei der Ressource „Boden“ führt zu einem Verdrängungseffekt von Gewerbebetrieben aus mischgenutzten Lagen sowie den Gewerbegebieten in den Städten Hamburg und Lübeck. Analog zum Wohnen gibt es daher eine gewisse Abwanderung und Verdrängung in die benachbarten Kreise und Regionen.



73 / Typisches GE-Gebiet im Westen ohne Aufenthaltsqualitäten und repräsentativen Firmenauftritt

74 / Einzelhandel in den GE-Gebieten mit einem hohen Anteil der Verkaufsfläche

75 / Fußgängerzone mit Umbrüchen

Mit der Einordnung als Mittelzentrum und einem bestehenden starken gewerblichen Wirtschaftsstandort, müssen in Bad Oldesloe aber die Zukunftswenken für eine möglichst flexible gewerbliche Entwicklung gestellt werden. Mögliche Flächenpotenziale sind daher perspektivisch vorzudenken. Diese sollten stets in einem räumlichen Kontext zu den Bestandsgewerbegebieten stehen, um Synergien und eine Unternehmensveränderung am Standort zu ermöglichen.

Attraktivitätsverlust der Innenstadt durch Angebotsrückgang

Die Innenstadt von Bad Oldesloe sieht sich mit einem Attraktivitätsverlust konfrontiert. Bereits in der 2021 durchgeführten Befragung zum Einzelhandelskonzept gaben rund 48 % der Befragten an, dass die Innenstadt für sie an Bedeutung verloren hat. Auch im Rahmen der Haushaltsbefragung zum Wohnstandort 2023 wurde das unattraktive Einzelhandelsangebot (22%) und auch die unattraktiv gestaltete Innenstadt (15 %) als Gründe für die Unzufriedenheit in Bezug auf den Wohnstandort genannt. Um das Image der Stadt Bad Oldesloe zu verbessern, gilt es dieses Miteinander und das Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen zu stärken und nachhaltig in den Fokus des Innenstadtmarketings zu rücken - digital und vor Ort (Cima 2022, S. 28). Der Erlebniswert wird stärker in den Fokus gerückt und das erfahrbare Miteinander egal ob bei Veranstaltungen, Märkten, im öffentlichen Raum und bei privaten Angeboten wichtiger werden. Somit sollte auch die Bad Oldesloer Innenstadt aktiv Gelegenheiten zum Treffen, Austauschen und für mehr Gemeinschaftserlebnisse fördern bzw. schaffen (Cima 2022, S.54).

Zentrenrelevante Sortimente in Gewerbegebieten

Im Standortbereich Industriestraße/Lily-Braun-Straße (Gewerbegebiet Süd und Gewerbegebiet Ost) sind heute fast 28.000 m² Verkaufsfläche vorhanden. Im Vergleich sind in der Innenstadt nur rd. 16.000 m² Verkaufsfläche zu finden (Stand 2021). Die Sonderstandorte sind als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen. Der Einzelhandel befindet sich in überwiegend verkehrsorientierter Lage und nimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion wahr. Der Angebotsschwerpunkt im Gewerbegebiet Süd/Ost liegt sowohl im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (FAMILA Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL) als auch im nicht-zentrenrelevanten Bedarf (u.a. HASS & HATJE Baustoffhandel, Bau- und Gartenfachmärkte OBI und HAGEBAU, Möbelfachmarkt JYSK). Zudem sind hier der Textilfachmarkt TAKKO und der Fachmarkt für Elektroartikel EXPERT vorhanden. Der Sonderstandort Gewerbegebiet West beherbergt ausschließlich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (PFLANZEN + MEHR etc.). Weitere Entwicklungsspielräume sollten an den Sonderstandorten ausschließlich im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bestehen; dabei ist der großflächige Einzelhandel auf den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd/Ost zu konzentrieren (Cima 2022, S.83).



Strategie im Zukunftsfeld

Aktive Ausrichtung: Nachhaltige und durchmischte Strukturen im lokalen und regionalen Kontext

Mit einem zugewandten und aktiven Handeln wird ein gewisses Selbstverständnis unterstrichen, dass man sich der Chancen und Potenziale der Stadt Bad Oldesloe in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage und als Mittelzentrum bewusst ist. Vor dem Hintergrund der bedeutsamen Wirtschaftsleistung, dem Arbeitsstandort und der Zentralität, gilt es hier, ein hohes Niveau zu halten und zu sichern. Durch die gezielte Förderung von Nachhaltigkeit in Produktion und Dienstleistungen werden nicht nur ökologische Ziele verfolgt, sondern auch Innovationen angeregt und neue Marktchancen erschlossen. Nachhaltigkeit umschreibt folglich eine verantwortungsvolle Entwicklung, die ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigt. Grundsätzlich kann dieses nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn dabei auch auf durchmischte Strukturen geachtet wird, um in einzelnen Bereichen nicht in zu großen Abhängigkeiten von einem Unternehmen bzw. einem Unternehmensfeld zu sein. Anknüpfend an die überregionalen Entwicklungstendenzen der HanseBelt braucht es hier einer gewissen Mischung, die von den Wirtschaftspotenzialen der Lage profitiert, aber auch den kleinteiligen Ort Bad Oldesloe mit seinen Bedarfen und Strukturen nicht aus dem Blick verliert. Für die Innenstadt hat man sich bereits auf den Weg gemacht, um hier Investitionen zu bündeln und den wichtigen Transformationsprozess zu begleiten.

Zukunftsaufgaben | Maßnahmenpakete

- Investitionen in die Innenstadt über Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und weitere Aktivitäten
- Steuerung des Einzelhandels in den GE-Gebieten
- Vermarktung GE-Flächen insbesondere für zukunftsorientierte und nachhaltige Branchen/ Unternehmen
- Flächenkreislauf und Bestandspflege in GE-Gebieten
- (Neu-)Entwicklung bestehender Solitär GE-Flächen/ Mischflächen (Betriebsstandort)



Weiterentwicklung von einzelnen Baublockbereichen (u.a. Machbarkeitsstudien und Rahmenplanungen)

Modernisierung von einzelnen Gebäuden

Aktivitäten zur Innenstadtprofilierung (gemeinsames Marketing von öffentlichen/privaten Netzwerken, Pop-Up-Box, digitale Kundenkarte, Digitalführerschein für Gewerbetreibende)

Wettbewerb und punktuelle Aufwertung der Uferbereiche auf der Traveinsel

Wettbewerb und Neugestaltung der Fußgängerzone

Einrichtung oder Vergabe eines (temporären) Innenstadtmanagements

Anpassung B-Pläne um nur nicht-zentren-relevanten Einzelhandel, bzw. großflächigen Einzelhandel im GE-West (B 37 und B 79)

Anpassung B-Pläne um nur nicht-zentren-relevanten Einzelhandel, bzw. großflächigen Einzelhandel nur im Bereich Süd/Ost (Hinweise: B 10 (Industriestraße), B 38, B 80, B 86, B 99 (alle GE-Flächen im Südosten))

Räumlicher Fokus

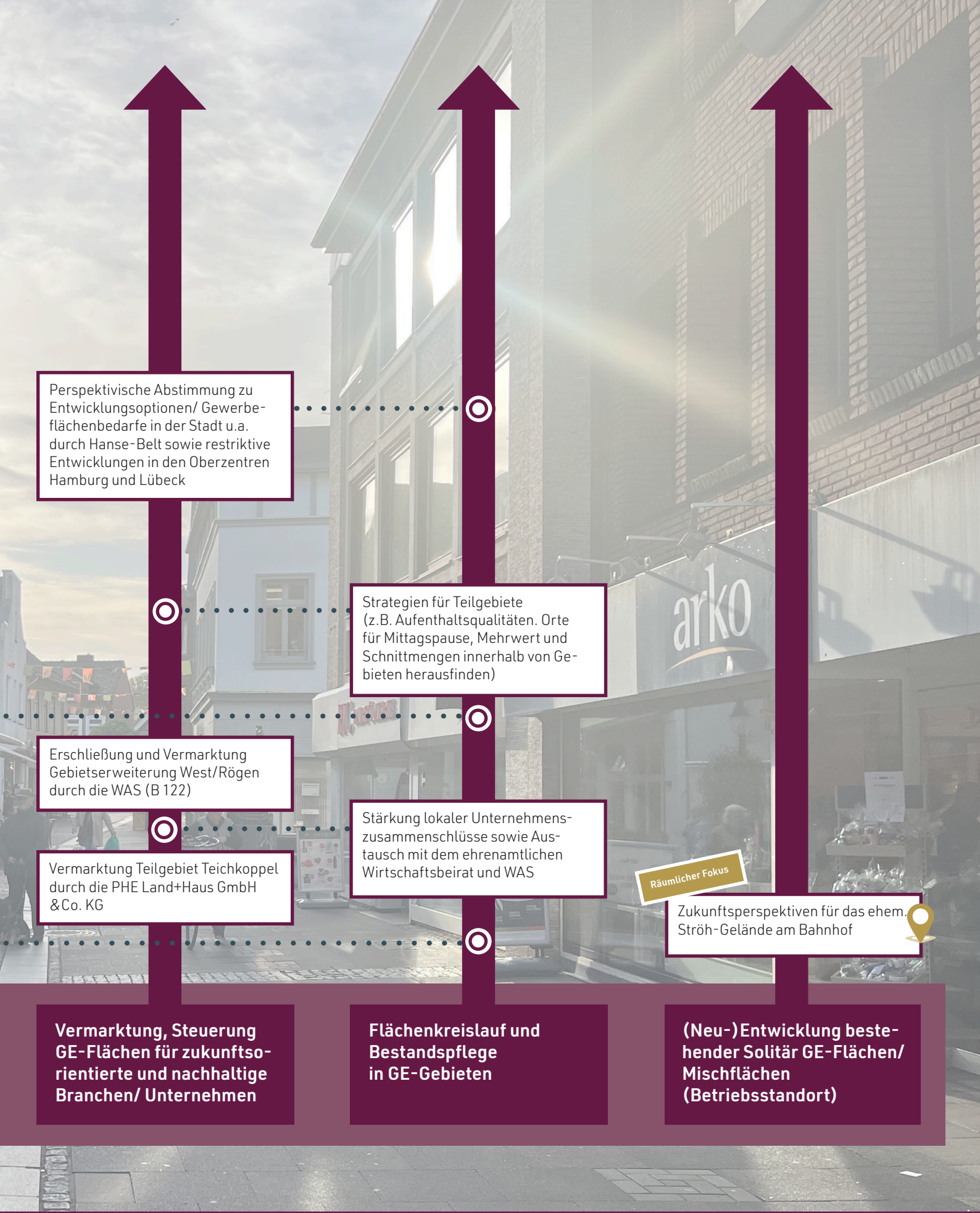
Zukunfts-
aufgaben

Investitionen in die
Innenstadt über
Städtebauförderung und
weitere Aktivitäten

Steuerung des
Einzelhandels in den
GE-Gebieten



Wirtschaft, Gewerbe + Handel



**Aktive Ausrichtung: Nachhaltige und durchmischte
Strukturen im lokalen und regionalen Kontext**

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Bedarfsplan der Kindertagesbetreuung im Kreis Stormarn, 2023
- Interaktive Karte Bildung und Betreuung (u.a. Schulen, Kindertagesstätten): <https://www.badoldesloe.de/Interaktive-Karte/>
- Lärmaktionsplanung, Entwurfsstand 12.2024
- Schulentwicklungsplan der allgemeinbildenden Schulen der Stadt Bad Oldesloe (SEP), 2024
- Sportentwicklungsplanung Stadt Bad Oldesloe, 2008
- Sportbericht Stadt Bad Oldesloe, 2017
- Pflegestützpunkt Kreis Stormarn: <https://www.kreis-stormarn.de/kreis/sonderbereiche/pflegestuetzpunkt-im-kreis-stormarn/index.html>

4.3 Daseinsvorsorge, Soziales, Bildung und Gesundheit

Hintergrund und allgemeine Herausforderungen

Anpassungsbedarfe mit Prioritätensetzung zur Sicherung der Grundbedürfnisse angesichts des demografischen Wandels

Den Kommunen obliegt die Aufgabe der Sicherung einer nachhaltigen Daseinsvorsorge (§ 2 Abs. 2 Nr. 1. Raumordnungsgesetz (ROG)). Daseinsvorsorge umfasst dabei vielfältige Aufgabenbereiche. Im Grundsatz handelt es sich um Leistungen und Infrastrukturen, die durch die öffentliche Hand bereitgestellt werden, um die Grundbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern. Im Kontext dieses Kapitels werden insbesondere die Aspekte Soziales und Bildung, Gesundheit sowie öffentliche Sicherheit (u.a. Freiwillige Feuerwehr) beleuchtet.

Der demografische Wandel stellt die Städte und Gemeinden vor vielschichtige Herausforderungen. Die alternde Bevölkerung erfordert Anpassungen in der Gesundheitsversorgung und Pflege, während gleichzeitig die Attraktivität für junge Menschen und Familien mit einer guten Betreuungs- und Bildungslandschaft erhalten bleiben bzw. gesteigert werden muss.

Die Bildungslandschaft befindet sich seit je her in einem Anpassungsprozess an die sich stetig verändernden Herausforderungen. Nicht nur deutschlandweit, sondern auch in Schleswig-Holstein und der Stadt Bad Oldesloe steigt der Bedarf an verlässlichen Betreuungsplätzen für die Jüngsten im U3 und Ü3-Bereich. Mittlerweile gibt es einen deutlichen Sanierungstau bei zahlreichen Bildungseinrichtungen. Der Ausbau von Kita-Einrichtungen sowie der Ausbau zu qualitativollen Ganztagschulen und gezielten Förderungsangeboten erfordert Ressourcen, die baulich, personaltechnisch wie auch finanziell zu bewerkstelligen sind.

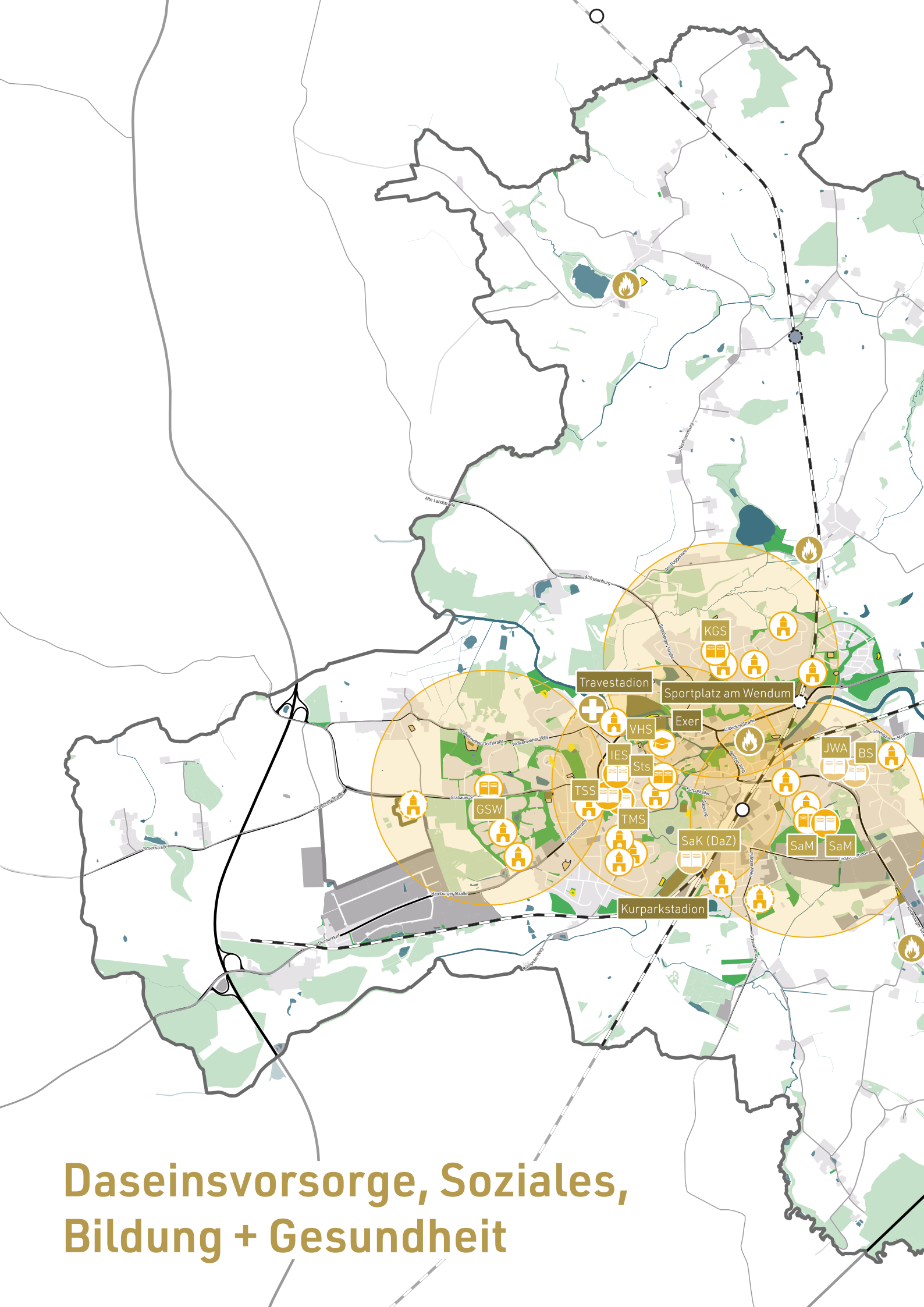
Die zunehmende soziale Segregation sowie die steigende Diversität der Bevölkerung führen zu Spannungen innerhalb der Gesellschaft. Zahlreiche Aufgaben entfallen auf die inhaltlichen Konzeptionen und Strategien, die jedoch vor Ort Anwendung finden müssen. So sind Sprachintegration, niedrigschwellige Alltagsbegleitungen und Aktivitäten in Gemeinschaften wichtige Bausteine, die es anzugehen gilt. Stadtentwicklung kann diesem Aspekt insofern begegnen, dass räumliche Rahmenbedingungen gesetzt werden, die möglichst gemischte Quartiere und gut funktionierende Nachbarschaften im Sinne eines sozialen Netzwerkes fördern.

Im Bereich der Gesundheitsvorsorge und Pflege können die Kommunen häufig nur planerische Rahmenbedingungen setzen. Ob z.B. Kassensitze wiederbesetzt, Klinikstandorte mit ihrem Angebot gehalten oder auch neue Pflegeplätze hergestellt werden, obliegt anderen Akteuren. Ein guter Austausch und „miteinander im Gespräch bleiben“ sind die Voraussetzungen, um Angebote zu halten und weiter zu qualifizieren.

Einrichtungen für die öffentliche Sicherheit sowie Brand- und Katastrophenschutz, u.a. Polizei und (Freiwillige) Feuerwehr tragen primär zu einem sicheren Lebensumfeld bei. Insbesondere freiwillige Feuerwehren übernehmen neben Prävention und Aufklärung noch eine Funktion für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Ein gleichzeitiger Ausbau von verschiedenen Infrastrukturen ist auf Seiten der Kommunen in derzeit angespannten kommunalen Haushaltslagen kaum aus eigener Kraft zu bewerkstelligen. Eine Prioritätensetzung und Steuerung werden hier erforderlich.





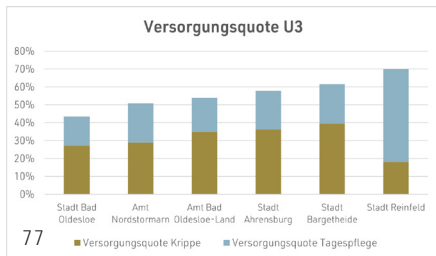
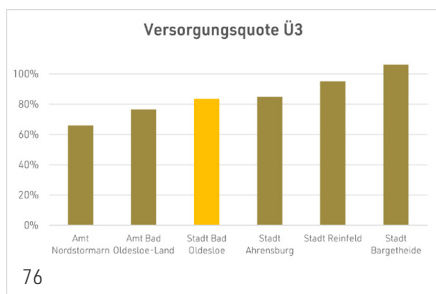
**Daseinsvorsorge, Soziales,
Bildung + Gesundheit**

Daseinsvorsorge, Soziales, Bildung & Gesundheit

-  Kita
-  geplanter Kitastandort
-  Grundschule
-  Weiterführende Schule
-  Sonstige Schule
-  Volkshochschule
-  Radius zu Grundschulen 1 km
-  Krankenhaus
-  Freiwillige Feuerwehr
-  Sportanlage
-  geplante Sportanlage
-  in Frage stehender Spielplatz
-  Spielplatz für Jugendliche*
-  Spielplatz für Kinder und Kleinkinder*
-  Spielplatz an Schulen*
- *Hinweis: ggf. nur im Großformatausdruck lesbar
-  Gemeindegrenze
-  Siedlungsfläche
-  Industrie- und Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Grünzug / Fläche für Freizeit, Erholung, Sport, Kleingarten
-  Gewässer
-  Bahnhof
-  Bahnhofsaltepunkt in Planung
-  Bedarfshaltepunkt
-  Schienennetz
-  Bundesautobahn
-  Bundesstraße
-  Regionale Straßenverbindung

0 0,5 1 km





76 / Versorgungsquote im Ü3-Bereich innerhalb des Kreises Stormarns, Quelle: Kreis Stormarn (2023)

77 / Versorgungsquote im U3-Bereich innerhalb des Kreises Stormarns, Quelle: Kreis Stormarn (2023)

Planungen in Bad Oldesloe

- Neubau Kindertagesstätte in Gebiet B-Plan 122 mit 2 Krippen und 3 Elementargruppen
- Beabsichtigte Sicherung einer Kindertagesstätte im Gebiet B-Plan 116
- Perspektivischer Ausbau Waldorfskindergarten

Exkurs Kinderbetreuung und Bildungslandschaft in der Stadt Bad Oldesloe

Kinderbetreuung Krippe, Tagespflege und Kita

Vom Kreis Stormarn erfolgt die Bedarfsplanung der Kindertagesbetreuung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Kreis die Altersgruppen anders klassifiziert als die Stadt Bad Oldesloe. Die Stadt Bad Oldesloe weist zum Stichtag 01.06.2023, bezogen auf den Kreis Stormarn, eine durchschnittliche Versorgungsquote von 83,5 % im Ü3-Bereich auf. Im U3-Bereich liegt die Versorgungsquote bei 43,5 % und damit unter dem Kreisdurchschnitt (54,2%). Insbesondere im Vergleich zu den Städten und Ämtern im Umfeld weist die Stadt Bad Oldesloe die geringste Versorgungsquote auf. Die kreisweite Betreuungsquote in dieser Altersgruppe liegt mit 32,3 % unter dem Bundesdurchschnitt (36,4% am 01.03.2023) (Quelle: Kreis Stormarn 2023, S.10). Im Elementarbereich Ü3 beträgt die kreisweite Versorgungsquote 86 %. Die Betreuungsquote des Kreises liegt mit 93,7 % (bezogen auf 3,5 Jahrgänge) leicht unter dem vom Bundesfamilienministerium bezifferten, deutschlandweiten Betreuungsbedarf von 95,8 %. Für Schleswig-Holstein wurde eine Bedarfsquote von 97,2 % benannt.

Zum Stichtag 01.08.2023 zeigt sich, dass im U3 und im Ü3-Bereich keine Reservekapazitäten vorhanden sind (Kreis Stormarn 2023, S.46). Fast 1.100 Kinder werden in den 16 Kitas und der Tagespflege betreut. Mit Stand 09.01.2024 werden in den Oldesloer Kitas 54 auswärtige Kinder betreut, bei den Oldesloer Tagespflegepersonen werden 25 auswärtige Kinder betreut (Quelle: Stadt Bad Oldesloe). Zukünftig wird die Stadt das Umland hier nicht mehr so stark mitversorgen können, da die eigenen Bedarfe nicht gedeckt werden können. Es fehlen aktuell rund 66 Plätze im U3- und Ü3-Bereich. In den Folgejahren wird das Defizit weiter anwachsen. Um den derzeitigen Engpass entgegenzuwirken, könnten die in § 25 Abs. 3 KitaG genannten Gruppenarten um ein bzw. zwei Kinder überbelegt werden.

Am 12.07.2023 stellte die Stadtverordnetenversammlung den Bedarf einer zusätzlichen Kindertagesstätte mit zwei Krippengruppen (20 U3 Plätze) und drei Elementargruppen (60 Ü3 Plätze) fest. Das Neubauvorhaben ist im Bereich des Bebauungsplanes B 122/Erweiterung Gewerbegebiet West vorgesehen. Mit einer Inbetriebnahme/Fertigstellung könnte voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2027 gerechnet werden. Derzeit befindet sich eine weitere Kita im Bereich Claudiussee im Bau. Mit dem B 116 ist beabsichtigt, eine weitere Einrichtung zu schaffen (eine Krippengruppe (10 Plätze), eine altersgemischte Gruppe (5 U3 Plätze/10 Ü3 Plätze), eine Elementargruppe (20 Plätze)). Weiterhin wird der Waldorfskindergarten perspektivisch ausgebaut. Der Mangel an U3 und Ü3 Plätzen, der nach gegenwärtiger Prognose bis zum Kita Jahr 2025/2026 besteht, kann mit dem Neubauvorhaben voraussichtlich im Kita Jahr 2027/2028 abgemildert werden.

Exkurs Kinderbetreuung und Bildungslandschaft in der Stadt Bad Oldesloe

Allgemeinbildende Schulen

Als Mittelzentrum kommt der Stadt Bad Oldesloe ein Versorgungsauftrag nicht nur für die Stadt, sondern auch für das angrenzende Umland zu. Der Schuleinzugsbezirk umfasst die Stadt Bad Oldesloe sowie weitere Teile vom nördlichen Landkreis Stormarn. Hierzu gehören Grabau, Lasbek, Meddewade, Neritz, Pölitz, Rethwisch, Rümpel, Travenbrück, Groß Boden, Schürensöhlen, Westerau. Der aktuelle Schulentwicklungsplan berücksichtigt die Prognosen bis zum Schuljahr 2033/2034.

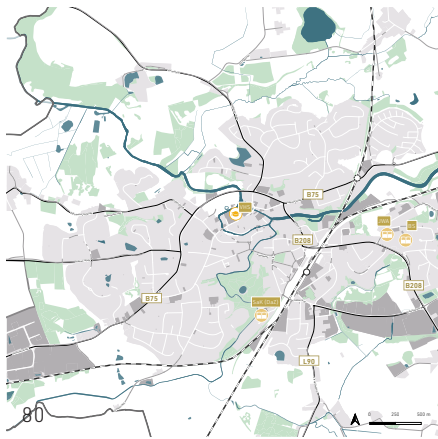
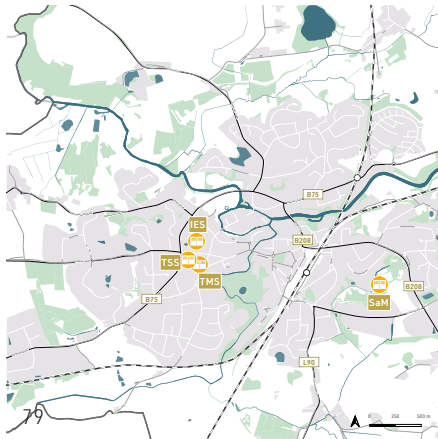
In Schleswig-Holstein gilt die Schulwahlfreiheit, auch für Grundschulen (§ 24 Schleswig-Holsteinisches Schulgesetz - SchulG). So weichen die tatsächlichen Einschulungen von denen der im formal festgesetzten Einzugsgebiet gemeldeten Kinder ab. In der Kernstadt von Bad Oldesloe gibt es mit vier Grundschulen eine gute räumliche Abdeckung. Auch die Bedarfe können gut abgedeckt werden.

Grundschulen

- Klaus-Groth-Schule (KGS) mit offenem Ganztagsangebot (kostenpflichtig) organisiert durch das Mehrgenerationenhaus OASE e.V.. Die Schule ist abhängig von den Bedarfen drei- bis vierzünftig. Grundsätzlich ist eine Vierzügigkeit an Räumen abbildbar.
- Stadtschule (Sts) mit gebundenem Ganztagsangebot. Die Schule ist vierzünftig. Es bestehen DaZ (Deutsch als Zweitsprache) Basiskurse, die inhaltlich angegliedert sind, aber in der Schule am Kurpark (SaK) abgehalten werden.
- Grundschule West (GSW) mit offenem Ganztagsangebot (kostenpflichtig) organisiert durch das Mehrgenerationenhaus OASE e.V.. Die Schule ist zweizünftig. Es bestehen keine räumlichen Kapazitäten für eine Dreizügigkeit, die derzeit aber auch nicht prognostiziert ist.
- Schule am Masurenweg (SaM) mit offenem Ganztagsangebot (kostenpflichtig) organisiert. Die Schule ist vierzünftig und in einem gemeinsamen Standort mit der Gemeinschaftsschule verortet.



78 / Standorte der Grundschulen im Stadtgebiet von Bad Oldesloe mit einem Radius von 1km



79 / Standorte der weiterführenden Schulen im Stadtgebiet von Bad Oldesloe

80 / Standorte der sonstigen Schulen im Stadtgebiet von Bad Oldesloe

Exkurs Kinderbetreuung und Bildungslandschaft in der Stadt Bad Oldesloe

Allgemeinbildende Schulen

Weiterführende Schulen

In der Stadt gibt es ein zentral gelegenes Schulzentrum, dass an der Olivet-Allee drei der vier weiterführenden Schulen umfasst.

- Ida-Ehre-Schule (IES) ist eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe. Die Schule ist vierzünftig, in der Oberstufe dreizünftig.
- Theodor-Storm-Schule (TSS) ist eine Gemeinschaftsschule. Abhängig von den Jahrgängen ist die Schule drei- bzw. vierzünftig.
- Theodor-Mommsen-Schule (TMS) ist ein Gymnasium. Die Schule ist sechs- bis siebenzünftig. Seit dem Schuljahr 2019/20 gibt es in Schleswig-Holstein wieder das Abitur nach neun Jahren (G9).
- Schule am Masurenweg (SaM) ist eine Gemeinschaftsschule. Die Schule ist dreizünftig. Der Schulentwicklungsplan prognostiziert rechnerisch einen deutlichen Anstieg der Schüler*innenzahl von 2023/2024 bis 2033/2034 um fast 50%.

Sonstige Schulen

- Die Schule am Kurpark (SaK) ist ein Förderzentrum ohne eigene Schülerinnen und Schüler. Die Schule am Kurpark betreut aktuell 143 Schülerinnen und Schüler, welche an den Regelschulen in Bad Oldesloe beschult werden. Weiterhin werden hier die DaZ- Angebote (Deutsch als Zweitsprache) mit dem Schwerpunkt Spracherwerb für schulpflichtige Kinder ohne/mit sehr geringe Deutschsprachkenntnissen durchgeführt. Ein Teil der Schule dient aktuell als Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine.
- Berufsbildende Schulen (BS) vom Kreis Stormarn ist eine von zwei Berufsschulstandorten. Es gibt Bildungsangebote in den Berufsfeldern Gesundheit/Soziales, Kaufmännisches und Technisches sowie Ausbildungsvorbereitung und eine Berufsfachschule. Das Schulzentrum wurde Mitte der 1970er-Jahre errichtet. Anfang der 2020er erfolgte die neuste Erweiterung. Derzeit stehen der BS Bad Oldesloe in beiden Schulgebäuden insgesamt 82 Klassenräume sowie 46 Labore und Fachräume zur Verfügung.
- Jugendaufbauwerk (JAW) der Kreishandwerkerschaft Stormarn gGmbH ist ein Ausbildungsbetrieb für ausgewählte Ausbildungsberufe. Es handelt sich nicht um eine Schule, stellt dennoch eine wichtige Einrichtung zum Berufseinstieg zahlreicher junger Menschen dar.
- Die Volkshochschule (VHS) der Stadt Bad Oldesloe ist eine Erwachsenenbildungseinrichtung und das kommunale Weiterbildungszentrum der Stadt. Das Angebot umfasst die Bereiche Sprache, Kultur, Gesundheit, berufliche Weiterbildung und Grundbildung für Privatpersonen, Unternehmen und Verwaltung.



81 / Drei Schulen bilden ein Schulzentrum in zentraler Lage in Bad Oldesloe



82 / Im KuB befindet sich u.a. die Volkshochschule. Es ist damit ein generationsübergreifender Bildungsort. Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Stärken und Potenziale

Breites Bildungs- und Schulformangebot durch Funktion Mittelzentrum und gute Erreichbarkeit der Schulen im Stadtgebiet

Derzeit besuchen fast 4.200 (Stand Schuljahr 2024/2025) Schülerinnen und Schüler die Schulen in Bad Oldesloe. Als Mittelzentrum versorgt die Stadt hier auch das Umland im nördlichen Kreis Stormarn. Neben vier Grundschulen gibt es vier weiterführende Schulen, u.a. ein großes Gymnasium mit sechs bis sieben Klassen je Jahrgang. Alle Schulstandorte befinden sich in der Kernstadt. Die Grundschulen können aus den jeweilig umliegenden Wohnquartieren innerhalb der Kernstadt gut erreicht werden. Dies zeigt der Abdeckungsradius von 1 km. Lediglich die Schüler*innen aus den Ortsteilen müssen längere Schulwege in Kauf nehmen.

Drei der vier weiterführenden Schulen (IES, TSS und TMS) befinden sich am Schulzentrum an der Olivet-Allee unweit der Innenstadt. Ein gemeinsamer Standort fördert die Kontakte zwischen den verschiedenen Schulen und wird als hohe Qualität gewertet. Die SaM (Grundschule und Gemeinschaftsschule am Masurenweg) befindet sich im östlichen Stadtgebiet und ergänzt das Bildungsangebot im Quartier und insbesondere die Gemeinschaftsschule versorgt das Umland.

Weiterhin gibt es mit der Berufsbildenden Schule sowie einer überbetrieblichen Ausbildungsstelle (JAW-Jugendaufbauwerk) der Kreishandwerkerschaft weitere bedeutende Bildungsorte, die beim Berufseinstieg bzw. Berufswechsel von vielen, meist jungen Menschen besucht werden. Die beiden Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im östlichen Stadtgebiet.

Das KuB, als neugestaltetes Kultur- und Bildungszentrum in der Innenstadt, nimmt u.a. auch die Volkshochschule sowie die Oldesloer Musikschule auf. Diese größeren Institutionen und die Stadtbibliothek runden das weitere Bildungsangebot vor Ort ab.

Gute Voraussetzungen für die Umstrukturierung zum Ganztagsangebot der Grundschulen

Ab 2026 besteht bundesweit ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung an den Grundschulen für alle Kinder, die dann eingeschult werden. An allen Oldesloer Grundschulen besteht schon ein Angebot, mindestens für einen offenen Ganztag. Hierüber verfügen die KGS, die GSW und auch die SaM. An der Sts wird bereits der gebundene Ganztag durchgeführt. Grundsätzlich gibt es eine steigende Nachfrage in Bezug auf das Ganztagsangebot an allen Grundschulen im Stadtgebiet.

An der KGS im Norden der Kernstadt laufen derzeit Schulhofumgestaltungen. Es sind keine weiteren baulichen Anpassungsmaßnahmen im Rahmen der Anpassung von Ganztagsangeboten vorgesehen. An der Sts im Stadtzentrum ist ein Gebäude abgängig. Maßnahmen sind hier geplant, um das Ganztagsangebot zu sichern. An der GSW im Westen der Kernstadt gibt es derzeit nicht ausreichend räumliche Kapazitäten für ein verlässliches Ganztagsangebot vor Ort. Aktuell werden fehlende Lager- und Archivflächen in Interimslösung untergebracht. Grundsätzlich besteht ein Konfliktpotenzial zwischen Außen- und Freiräumen sowie potenziellen neuen Gebäuden. Derzeit gibt es hierzu noch keine konkreten Planungen. An der SaM im Osten ist ab 2026 ein Anbau zur Umsetzung der verlässlichen Ganztagsbetreuung geplant.



83

Investitionen in Feuerwehrstandorte zur Sicherung der kritischen Infrastruktur sowie des Ortsteillebens (Standorte Rethwischfeld, Poggensee)

Die Gemeindefeuerwehr der Stadt Bad Oldesloe besteht aus vier Ortsfeuerwehren mit Standorten in Bad Oldesloe (Lübecker Straße), Poggensee, Rethwischfeld und Seefeld. Neue Fahrzeuge und auch Veränderungen in den Raumanforderungen für alle Geschlechter macht Investitionen in einzelnen Standorten notwendig. Das alte Feuerwehrgebäude wurde in Poggensee bereits abgerissen und ein Neubau wird derzeit errichtet. Die Grundsteinlegung fand im August 2024 statt. Der vorgesehene Versammlungsraum soll jedoch nicht nur der Feuerwehr dienen (Schulungen etc.), sondern auch als „Dorfgemeinschaftshaus“ genutzt werden.

Auch der Neubau der Feuerwache in Rethwischfeld steht an. Die Umsetzung ist hier bis 2026 beabsichtigt.



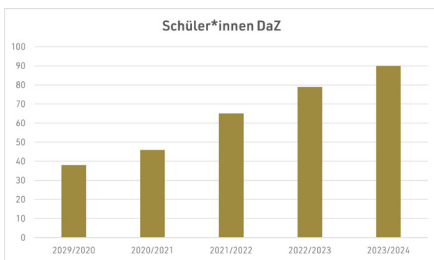
84

Verschiedene Pflegeangebote im Stadtgebiet mit stetig steigender Nachfrage

Seit knapp 10 Jahren besteht der Pflegestützpunkt im Kreis Stormarn in Bad Oldesloe. Über die Pflegestützpunkte können sich Menschen umfassend über Wohnen im Alter sowie zu Pflege- und Betreuungsangeboten informieren. In den sechs, meist vollstationären Pflegeeinrichtungen gibt es ca. 600 Pflegeplätze. Zudem besteht, teilweise auch angegliedert, ein Angebot von rund 150 Wohneinheiten im Bereich des betreuten Wohnens. Weiterhin gibt es fünf ambulante Pflegedienstleister mit Sitz in Bad Oldesloe (Hi Ambulant, Mira-Care, KPS, Mobile Alten- und Krankenpflege Bernotat Alexandra Bartholl und ASB). Die Bevölkerungsgruppe der Hochbetagten, die eine höhere Wahrscheinlichkeit des Pflegebedarfs haben, hat in der Stadt Bad Oldesloe bereits in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Bedingt durch den demografischen Wandel und die steigende Lebenserwartung gibt es grundsätzlich eine hohe Nachfrage nach Pflegeangeboten, die auch perspektivisch weiterhin zunehmen wird. Der Fachkräftemangel in der Pflege stellt daher für den Standort eine besondere Herausforderung dar.

83 / Neubau der Feuerwache in Poggensee, Quelle Stadt Bad Oldesloe

84 / Zentral gelegene Pflegeangebote am Kurpark



86

85 / Kinderbetreuungseinrichtung im Quartier „Westliche Wohngebiete“

86 / Entwicklungen der Schüler*innenzahlen im Bereich DaZ, Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Schwächen und Handlungsbedarfe

Fehlende Plätze in der U3- und Ü3-Kinderbetreuung

Der Blick auf die Versorgungsquoten zeigt, dass es sowohl im U3- als auch Ü3-Bereich Defizite gibt. Insbesondere im Bereich der U3-Versorgungsquote liegt Bad Oldesloe auf einem der letzten Plätze im Kreisvergleich und in Bezug auf das regionale Umfeld rangiert die Stadt sogar auf dem letzten Platz mit nur 44%. Im Ü3-Bereich zeigt sich eine etwas bessere Situation, wobei die Versorgungsquote mit 84% immer noch unter dem Kreisdurchschnitt von 86% liegt. Mehr als die Hälfte der Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in kirchlicher und freier Wohlfahrtspflege Trägerschaft. Derzeit fehlen mehr als 110 Betreuungsplätze (Kitajahr 2023/2024). Das Defizit wird bis 2025/2026 sogar weiterhin anwachsen auf ca. 175 fehlende Betreuungsplätze. Eine Abmilderung wird durch die Entwicklung geplanter Standorte vorbereitet für 2027. Eine neue Einrichtung mit rund 80 Plätzen ist im B 122 im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung West vorgesehen. Eine Kita ist im Bereich Claudiussee im Bau. Weiterhin soll bei der Wohngebietsentwicklung B 116 ein neuer Kitastandort geplant werden, der über weitere 45 Plätze verfügen wird. Der geplante Ausbau vom Waldorfkindergarten rundet die derzeitigen Planungen ab. Es zeigt sich jedoch, dass der Bedarf auch hiermit nicht komplett gedeckt werden kann. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Nachfrage, insbesondere im U3-Bereich stetig weiter steigen wird. Eine gute frühkindliche Erziehung und verlässliche Betreuungsangebote sind ein wichtiger Faktor für Familien. Diese haben Auswirkungen auf die Nachfrage nach dem Wohn- und Arbeitsstandort.

Starke Zunahme an (sprachlicher) Bildungsintegration kann derzeit kaum bewältigt werden

Es gibt einen kontinuierlichen Zustrom an Menschen aus dem Ausland. Viele der Ankommenden verfügen über keine bzw. nur sehr bruchhafte Sprachkenntnisse.

Schülerinnen und Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache sollen in Schulen aller Schularten im Rahmen einer durchgängigen Sprachbildung so gefördert werden, dass sie erfolgreich am Unterricht teilnehmen können und lernen, die deutsche Sprache in Wort und Schrift zu beherrschen. DaZ-Zentren (Deutsch als Zweitsprache) sind Bestandteil einer allgemeinbildenden Schule und zuständig für die Sprachbildung von Kindern und Jugendlichen nichtdeutscher Herkunftssprache. Im Schuleinzugsbereich sind die Stadtschule (Sts), die Theodor-Storm-Schule (TSS) und die Klaus-Groth-Schule (KGS - seit Schuljahr 2023/2024) DaZ-Zentren. Die Beschulung der Basis-Kurse für Klasse 1-4 am ehemaligen Schulstandort „Schule am Kurpark“ (SaK) führt dazu, dass die Kinder im DaZ im Schulalltag kaum Kontakte zu deutschsprachigen Kindern bekommen und die Integration damit deutlich erschwert wird.

Die weitere Entwicklung der Anzahl ist nicht zu prognostizieren, da sie besonders von geopolitischen Einflüssen abhängt. Der Trend weist aber auf eine weiter steigende Anzahl an Schülerinnen und Schüler hin. Vor diesem Hintergrund bedarf es sowohl einer inhaltlichen und räumlichen Neuausrichtung.



87 / Die Theodor-Mommsen-Schule (TMS) liegt im Westen der Kernstadt, Quelle: Björn Waschkowski

88 / Krankenhausstandort in Bad Oldesloe derzeit noch als Grund- und Regelversorger

Bauliche und organisatorische Anpassungsbedarfe der Schulstandorte, insbesondere der weiterführenden Schulen

Es gibt eine ansteigende Tendenz der Einwohner*innenzahlen im Schulbezirk mit einem positiven Trend der Personengruppe unter 18 Jahren. Im Bereich der Gemeinschaftsschulen kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass durch den weiteren Anstieg an Schülerinnen und Schülern Handlungsbedarf entsteht. Rund 1/6 der Schüler*innen dieser Schulform kommen aus den umliegenden Kommunen. Bis zum Schuljahr 2033/2034 wird die Gesamtzahl an Schülerinnen und Schülern in diesem Bereich Sek I und Sek II um einen Anstieg von 300 Schüler*innen prognostiziert. Diesem Anstieg wird baulich und organisatorisch begegnet werden müssen.

Dem Bereich des Gymnasiums wird im besonderen Maße Aufmerksamkeit zu widmen sein, da hier mit dem stärksten Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist. Rund 1/3 der Schüler*innen dieser Schulform kommen aus den umliegenden Kommunen. Bereits heute bemängelt das Gymnasium die Raumsituation. Dieser Raumbedarf wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Um dem errechneten Raumbedarf zum Schuljahr 2026/2027 entsprechen zu können, werden alle Optionen bezüglich Optimierung im Raumbestand ausgeschöpft sein. Weiterer Aufschluss über die Bedarfe wird durch die externe Raumbedarfsanalyse, welche ebenfalls den Bestand der Theodor-Storm-Schule einbezieht, erwartet.

Das Schulzentrum mit der IES, der TSS und TMS weist heute eine Fläche von rund 5,3 ha auf. Einzelne Planungen zur Anpassung an die Kapazitäten laufen derzeit. So ist für die IES ein Erweiterungsbau für die Oberstufe, Musikräume und Schulsozialarbeit vorgesehen. Für die TSS ist der Bestand und die Raumbedarfe derzeit in der Prüfung. Für die TMS (Gymnasium) sollen die Raumbedarfe möglichst im Bestand gelöst werden. Seit 2024 gibt es zunächst zwei Containerbauten. Weiterhin gibt es Bedarfe für den Sportbetrieb. Mindestens eine Bestandssporthalle ist abgängig. Es ist eine Errichtung einer weiteren Dreifeld-Sporthalle im Schulzentrum gewünscht. Hierfür ist jedoch auch eine B-Planänderung notwendig. Grundsätzlich fehlt es für das Schulzentrum an einer zusammenhängenden Planung.

Ungewisse Zukunft der Klinik als Grund- und Regelversorger mit Tendenz Herabstufung zur Fachklinik

Die Zukunft der Asklepios Klinik in Bad Oldesloe steht vor einer ungewissen Neuausrichtung, die eine Herabstufung von einem Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung zu einer spezialisierten Fachklinik zur Folge haben könnte. Um wirtschaftlicher zu arbeiten, plant Asklepios derzeit, sich auf die Fachbereiche Geriatrie und Kardiologie zu konzentrieren, während die chirurgische Abteilung möglicherweise geschlossen wird. Diese Umstrukturierung birgt jedoch Risiken für die regionale Gesundheitsversorgung. Dabei könnten die längeren Fahrzeiten die Einhaltung der vorgeschriebenen Rettungszeiten erschweren und erfordern möglicherweise mehr Personal und Fahrzeuge. Die Entscheidung liegt jedoch beim Land. In der Stadt haben sich zahlreiche Menschen für den Verbleib des bestehenden Angebots eingesetzt, u.a. mit Unterschriftenlisten.



Strategie im Zukunftsfeld

Versorgungssicherheit angehen: Investitionen in Infrastruktur und Menschen

Die Stadt Bad Oldesloe will nach ihren Möglichkeiten die Versorgungssicherheit stärker in Angriff nehmen. Dabei gibt es Bereiche, wo die Stadt aktiv agieren kann und Bereiche, wo man in starker Abhängigkeit von anderen Entscheidungsträger*innen ist. Im Grundsatz ist man sich bewusst, dass entsprechende Investitionen sowohl in die Infrastrukturen, sprich in die Gebäudesubstanz und Ausstattung, wie auch in die Menschen erfolgen müssen.

Im Bereich der Kinderbetreuung und Bildung obliegen der Politik und Stadtverwaltung die Steuerung und Entscheidung. Hier hat man sich bereits auf den Weg gemacht, für die Kinderbetreuung der U3 und Ü3-Bereiche einen entsprechenden Ausbau herbeizuführen, der in den kommenden Jahren realisiert werden soll. Einzelne Baumaßnahmen an Schulen befinden sich ebenfalls in der Umsetzung und weitere in Planung. Ein ganzheitliches Konzept für die Schulgebäude in Anbetracht der steigenden Schüler*innenzahlen auf Basis des neuen Schulentwicklungsplans steht noch aus. Ziel ist es, ein stabiles und gutes Betreuungs- und Bildungssystem in Bad Oldesloe anzubieten, um die Wohn- und Lebensqualität insbesondere für junge Menschen und Familien attraktiv zu halten und die Chancengleichheit zu fördern.

Bei der Steuerung der medizinischen und pflegerischen Versorgung ist die Stadt hingegen von weiteren Rahmenbedingungen abhängig. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels braucht es jedoch ein gestärktes Bewusstsein für die Bedarfe und ein frühzeitiges Einlenken und Einfordern einer gesicherten Versorgungsstruktur.

Zukunftsaufgaben | Maßnahmenpakete

- Ausbau Kinderbetreuung U3 und Ü3
- Standortentwicklung Schulen und Verbesserung der Schülerbeförderung
- Ausbau Sporthallen und -plätze
- Neuentwicklung Feuerwehrstandorte
- Sicherung der medizinischen Versorgung



Neuer Kitastandort im B 116

Neuer Kitastandort im B 122
(Gewerbegebietserweiterung West/
Rögen)

Bestandspflege der Standorte und
Trägerstruktur

Ausbau Kinderbetreuung
U3 und Ü3

Entzerrung der Schülerbeförderung
(vgl. Mobilität+Verkehr)

Konzeption für eine bessere Inte-
gration (derzeit Schule am Kurpark
mit DaZ-Angeboten)

Räumlicher Fokus

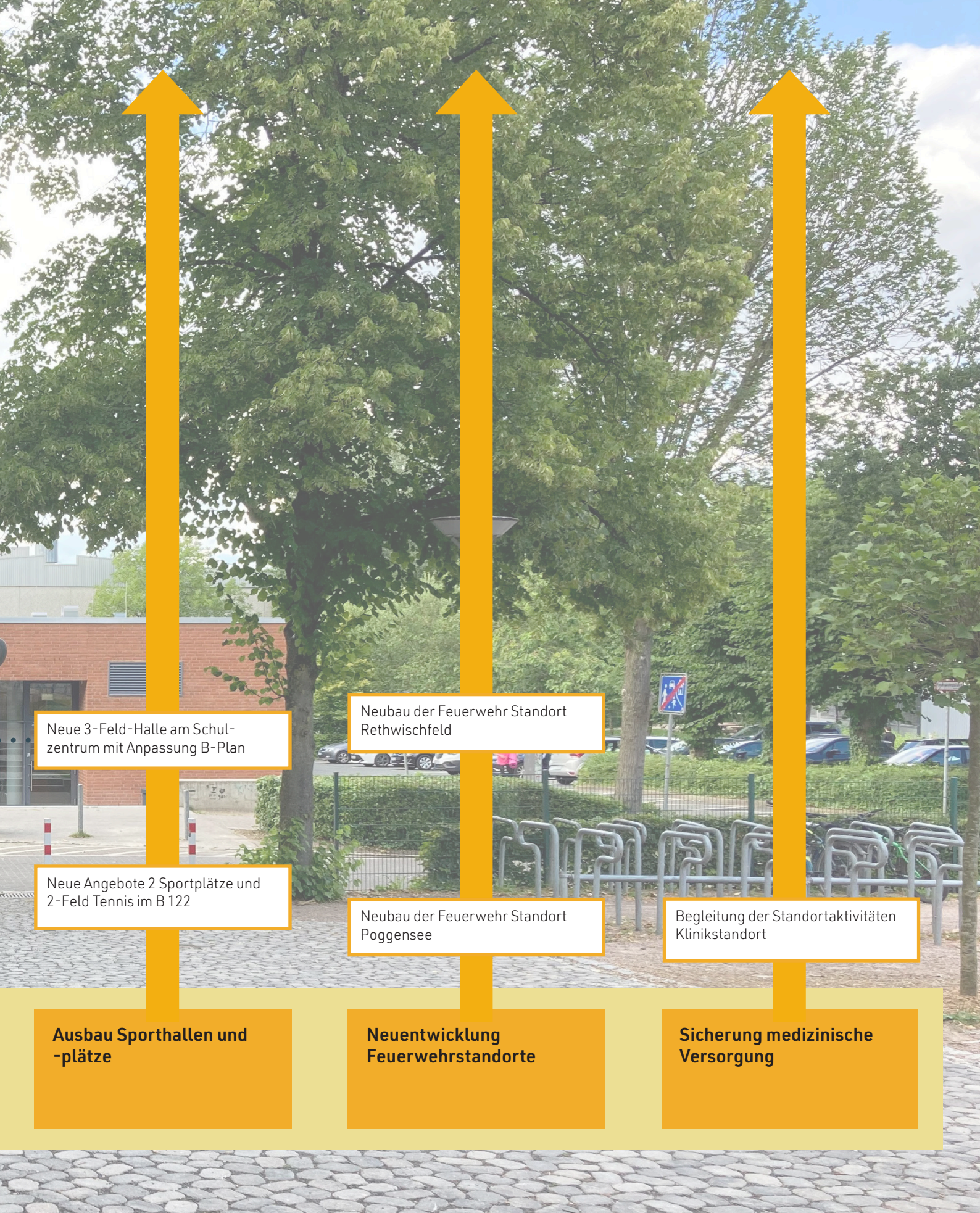
Qualifizierung des Standortes
Schulzentrum (Gymnasium TMS,
Gemeinschaftsschulen IES, TSS)

Ausbau der Ganztagsgrundschulen
(u.a. GSW, SaM, Sts)

Standortentwicklung
Schulen und
Verbesserung Schüler-
beförderung

Zukunfts-
aufgaben

Daseinsvorsorge, Soziales,
Bildung und Gesundheit



Neue 3-Feld-Halle am Schulzentrum mit Anpassung B-Plan

Neue Angebote 2 Sportplätze und 2-Feld Tennis im B 122

Ausbau Sporthallen und -plätze

Neubau der Feuerwehr Standort Rethwischfeld

Neubau der Feuerwehr Standort Poggensee

Neuentwicklung Feuerwehrstandorte

Begleitung der Standortaktivitäten Klinikstandort

Sicherung medizinische Versorgung

Verantwortliche Versorgung: Investitionen in Infrastruktur und Menschen

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Angebote in Bad Oldesloe – Interaktive Karte (u.a. Jugendangebote, Gemeinschaftsangebote): <https://www.badoldesloe.de/gaeste>
- Sportentwicklungsplanung, 2008
- Sportbericht 2017
- Tourismus und Naherholungsangebote im Kreis Stormarn: <https://tourismus-stormarn.de/de/home>
- Tourismuskonzept Kreis Stormarn, 2021
- Tourismus- und Freizeitentwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg 2030, 2023



4.4 Freizeit, Kultur und Tourismus

Hintergrund und allgemeine Herausforderungen

Neue Trends, verändertes Verhalten und wachsende Konkurrenz prägen die Angebotslandschaft und erfordern eine lokale Profilierung in einem regionalen Netzwerk.

Freizeit, Kultur und Tourismus sind für Städte und Regionen meist „weiche Standortfaktoren“. Sie tragen in Bezug auf die Angebotsvielfalt zur Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung bei und generieren gleichzeitig relevante Wirtschaftseinnahmen. Auf der anderen Seite können sie aber auch Konflikte verursachen, wenn das Verhältnis nicht mehr stimmig ist. Sowohl das Verhalten der Menschen als auch die Angebote und Strukturen unterliegen dabei einem stetigen Wandel.

Das Freizeit- und Kulturverhalten und auch die jeweiligen Angebote entwickeln sich stetig. Sie folgen dabei deutlich dem Trend der Individualisierung sowie zielgruppenspezifische (Programm-) Angeboten. Durch das gestiegene Mobilitätsverhalten und eine Verkürzung von Wegezeiten wachsen Regionen zusammen und die Angebotserreichbarkeit wird verbessert. Die Auswahlmöglichkeit wird gesteigert, folglich entstehen auch Konkurrenzen. Dies führt u.a. zu einem Bedarf an (professioneller) Profilierung, einem sich Absetzen aber mindestens auch zu einem Mindestmaß an „Mithalten“ bei den Freizeit- und Kulturstrukturen.

Der Begriff „Erlebnis“ gewinnt zunehmend an Beliebtheit. Hierdurch wird das Bedürfnis nach neuen und aufregenden Situationen und Erfahrungen betont, dass über „Alltägliches“ und „Gewöhnliches“ hinausgeht. Etablierte Angebote wie auch Vereinsstrukturen werden auf den Prüfstand gestellt, aber auch neue Konzepte und Programme werden erprobt. So gibt es heute beispielsweise ein deutlich gesteigertes Gesundheitsbewusstsein, was sich insbesondere auf individuelle und flexible Sportangebote auswirkt. Auch die bedingte Pause nach der Corona-Pandemie zeigt eine gestiegene Beliebtheit von kulturellen Angeboten wie Museen und Konzerten. Die Finanzierungskonzepte und -modelle der Freizeit- und Kulturbranche sehen sich jedoch auf der anderen Seite mit einer immer unsichereren Förderlandschaft konfrontiert.

Der (Tages-) Tourismus sichert zunehmend wichtige Einnahmen lokaler Gastonomien, Freizeitangebote sowie Kultureinrichtungen. Mit den beiden Küstenregionen besteht eine große Angebotsvielfalt in Schleswig-Holstein. Die Binnenlagen befinden sich daher auf Platz 2 der Destinationen. Es gibt jedoch im Segment vom Tagestourismus in Nähe zu größeren Städten große Wechselbeziehungen. So besucht in Deutschland jeder 4. Tagestourist (dwif Stand 2023) eine Klein- und Mittelstadt. Bisher standen vorwiegend ökonomische Parameter, wie Übernachtungszahlen, im Mittelpunkt der touristischen Entwicklung. In Zukunft werden Kriterien wie Nachhaltigkeit und Gemeinwohl ein deutlich stärkeres Gewicht erhalten (SH Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus 2022; S.10).

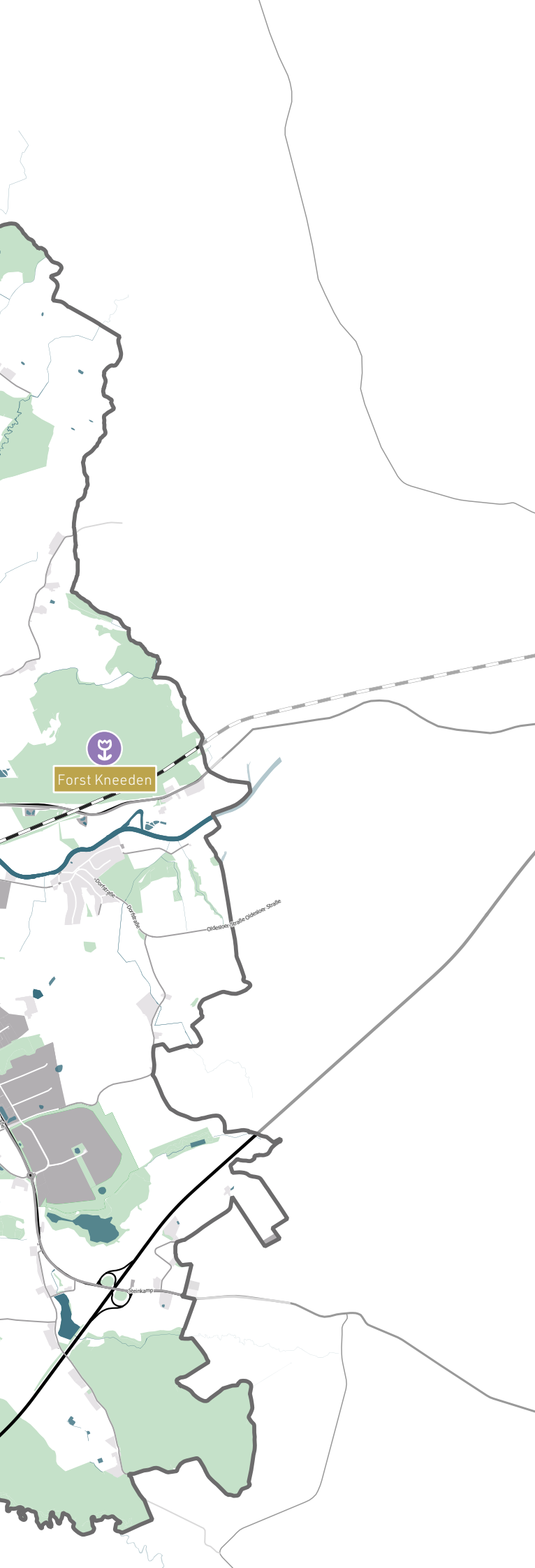




Freizeit, Kultur & Tourismus

-  Naherholungsorte
-  Attraktions- und Gemeinschaftsorte
-  Jugendtreffpunkte
-  Hotel
-  BahnRadWeg
-  Historischer Stadtkern
-  Sportanlage
-  geplante Sportanlage
-  in Frage stehender Spielplatz
-  Spielplatz für Jugendliche
-  Spielplatz für Kinder und Kleinkinder
-  Spielplatz an Schulen

-  Gemeindegrenze
-  Industrie- und Gewerbegebiet
-  Siedlungsfläche
-  Grünfläche
-  Grünzug / Fläche für Freizeit, Erholung, Sport, Kleingarten
-  Gewässer
-  Bahnhof
-  Bahnhofsteilpunkt in Planung
-  Bedarfshaltepunkt
-  Schienennetz
-  Bundesautobahn
-  Bundesstraße
-  Regionale Straßenverbindung



In Bezug auf die Stadt Bad Oldesloe lassen sich folgende Hauptaufgaben festhalten:

- Point-of-Interest (POI) Bad Oldesloe auf einem zukünftigen Stormarnradweg (Erlebnisraumkonzept inkl. Metastory) sowie Weiterentwicklung Bahnradweg (u.a. Krimitrails, Escape Areas)
- Erlebnis Moor (u.a. Touren, Beschilderung, Beitrag Klima etc.)
- Ausbau Kanu/Kajakrevier und SUP-Angebote (u.a. Einstiegs- und Ausstiegsstellen inkl. Beschilderung und Onlineauftritt, Kombi-Angebote, Entwicklung Badehaus Bad Oldesloe zum Kanu-Stützpunkt mit Gastronomie und begleitende Infrastruktur)
- Gesundheitswandern im Kurpark (historischer Salzpfad) und Waldbaden (Forst Kneeden: Teil vom Jakobsweg als Achtsamkeitspfad)
- E-Bike Verleihnetz Kreis Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Angebot am Bahnhof Bad Oldesloe)

Exkurs „Touristische Profilierung im Kreis Stormarn“

Mit dem Tourismusmanagement Stormarn (TMS) besteht mittlerweile eine etablierte Organisationsstruktur vor Ort. Im gesamten Kreis gibt es steigende Ankünfte und Übernachtungen. Einzelne infrastrukturelle Projekte wie die BahnRadWege, die u.a. auch in Bad Oldesloe starten bzw. enden sowie auch ein neuer Marketingauftritt zeigen, dass im touristischen Segment bereits etwas passiert. Es gibt mittlerweile eine stärkere Verschränkung zwischen den Themen Tourismus und Freizeit.

Derzeit befindet sich das Tourismuskonzept für Stormarn (Stand 2021) in der Umsetzung. Im Rahmen von vier „Erlebniswelten: Natürlich Stormarn, Landpartie Stormarn, Sportlich Stormarn und Stormarn kulturell-kreativ“ gilt es, eine stärkere Profilbildung zu erreichen. Weiterhin gibt es sechs Handlungsfelder, in denen Aufgaben und Projekte definiert werden. Hier werden Themen wie ein Erlebnisraumkonzept an einem Stormarnradweg, der Ausbau von BahnRadWegen, die Herrichtung von Infrastruktur für Wasseraktivitäten, ein Erlebnis „Moor“ sowie Genussangebote und Gesundheitswandern, aber auch sportliche Angebote u.a. mit einem Mountainbike (MTB)-Streckennetz und Kulturveranstaltungen behandelt.



Quelle: tourismus plan B, eigene Darstellung 2021

90

90 / Herleitung Stormarner Erlebniswelten, Quelle: Tourismuskonzept Kreis Stormarn 2021



91 / Blick auf das Heiliggeistviertel auf der Traveinsel, Quelle: DSK

92 / Zusammenfluss von Beste und Trave mit Kanueinstiegstelle in der Innenstadt

93 / Salzteich im Kurpark mit vielen Freiraumpotenzialen für Bewohner*innen und Gäste

Stärken und Potenziale

Historische Altstadtinsel als besondere Stadtkulisse

Die Innenstadt von Bad Oldesloe zeichnet sich durch ihre besondere Insellage aus, umgeben von den Flüssen Trave und Beste. Diese geografische Besonderheit gepaart mit den historischen Gebäudeensembles verleiht dem Stadtkern einen unverwechselbaren Charakter. So ist nicht nur das intakte Heiliggeist-Viertel, sondern die gesamte Altstadtinsel ein interessantes Zeugnis der Entwicklungsepochen. Die Qualität der Stadtkulisse stellt ein besonderes Potenzial dar, in das investiert werden muss. Dieses gilt es zu pflegen und weiterzuentwickeln. Sowohl die Gebäude, die Wege und Plätze sowie die Wasserläufe mit ihren Ufern sind dabei in den Fokus zu nehmen. Erste Projekte am Ufer für das Biotopverbundsystem sind umgesetzt worden. Gebündelt in der Fördermaßnahme „Traveinsel“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ stehen in der Innenstadt weitere Maßnahmen an, die den Erlebnis- und Naherholungswert steigern sollen und mit dem Potenzial Gastronomie und Einkaufen verknüpft werden.

(Bau-) Kultur mit Kurbad Charakter

Noch heute trägt die Stadt den Titel „Bad“ im Namen. Die verschiedenen Epochen und insbesondere die Blütezeiten durch den (Saline-) Handel, die Kurbadphasen und nicht zuletzt durch die Anbindung und Lage auf den verschiedenen Eisenbahnstrecken sind heute noch sichtbar im Stadtbild. Neben der Altstadt mit ihren Gebäuden, finden sich entlang von Alleen aus dem Stadtzentrum zahlreiche Villen aus dem 19. Jahrhundert als baukulturelle Zeugnisse. Das Gut Altfresenburg und das Gut Blumendorf, beide im Privatbesitz, sind baukulturelle Besonderheiten aus dem Ende des 18. Jahrhunderts. Auf dem Gut Altfresenburg finden standesamtliche Trauungen statt. Das Gutsgelände ist auch Veranstaltungsort für verschiedene musikalische Open-Air Veranstaltungen u.a. im Rahmen vom Schleswig-Holstein Musik Festival. Das Gut Blumendorf öffnet mehrmals im Jahr seine Tore für kulturelle Veranstaltungen.

Mitte des 18. Jahrhunderts gewann die Salineförderung über ein neues Grädierwerk an Aufschwung, dass jedoch aus fehlender Wirtschaftlichkeit nach rund 100 Jahren 1866 wieder abgerissen wurde. Anfang des 19. Jahrhundert wurden erste Versuche unternommen, Oldesloe als Kurbad zu profilieren. Die Oldesloer Sole mit Salz und Schwefel sowie das vorhandene Moorwasser bildeten dabei die Anknüpfungspunkte. Am Salzteich im Kurpark wurde eine Badeanstalt gegründet. Es folgten der Bau von Gästezimmern, einem Konzerthaus und einem Casino. Obwohl die Kurbäder an der Küste in der Region bereits Mitte des 19. Jahrhundert deutlich beliebter wurden, wurde 1910 auf Initiative des „Vereins zur Hebung des Fremdenverkehrs“ der Kurtitel „Bad“ an die Stadt vergeben. Kurze Zeit später im Jahre 1929 wurde der Kurbetrieb jedoch eingestellt. Die mittlerweile verfallene Kuranlage wurde Ende der 1930er-Jahre abgerissen und ist damit nicht mehr prägend für das Stadtbild. Der Kurpark ist jedoch nach wie vor bedeutender Freizeit- und Naherholungsort, auch wenn die Kurgeschichte nur noch mittels eines Pfades vermittelt wird. Erste Überlegungen zur Neuauflage bestehen hier bereits.

Im Oldesloer Heimatmuseum gibt es zahlreiche Relikte und Ausstellungen zur Stadtgeschichte. Außerhalb im Stadtraum ist diese jedoch kaum erfahrbar und bietet sowohl aus kultureller als auch aus freizeitorientierter Perspektive zahlreiche Anknüpfungspunkte für zeitgemäße Themen wie z.B. Gesundheit, Lebenslanges Lernen und Identität.

Umfangreiche Investitionen in den Kultur- und Bildungsbereich (u.a. KuB - Kultur- und Bildungszentrum, Bibliothek wird Open Library)

Mit der Schließung des Amtsgerichtes in der Innenstadt wurde im direkten Umfeld zum historischen Rathaus die Chance zur Neuprogrammierung genutzt. Die Aktivitäten zur Bündelung und besseren Wahrnehmung von Kultur- und Bildungsangeboten mündeten in die Konzeption des heutigen KuB. Mit direkter Anbindung an das historische Rathaus vereint das KuB seit Eröffnung in 2016 verschiedene kulturelle und bildungsbezogene Einrichtungen unter einem Dach. Dazu gehören die Volkshochschule, die Musikschule, die Oldesloer Bühne, die Bandinitiative Klangstadt, die städtische Kulturarbeit und die Stadtinfo. Das KuB versteht sich als Teil des kulturellen Netzwerks der Stadt und der Region, was Raum für bürgerschaftliches Engagement und kulturellen Austausch schafft. Mit seiner zentralen Lage in der nördlichen Innenstadt, in Nähe zur Stormarnhalle und zum Exer ist er ein wichtiger Anker und Anlaufpunkt.

„Weiterhin wird im Jahr 2025 das System der „Open Library“ in der Bibliothek eingeführt, macht diese an 7 Tagen die Woche ohne Personal zugänglich und stärkt ihre Rolle als „Dritter Ort“ für die Stadtgesellschaft.“

94 / Spazier- und Radroute durch die Wolkenweher Niederungen mit einem Landschaftserlebnis



Hoher Naherholungswert mit attraktiven Landschaftsräumen

Rund $\frac{3}{4}$ der Stadtfläche sind Vegetation und Gewässer. Es gibt eine große Vielfalt an Frei- und Landschaftsräumen, die auch in Teilen durch ein Wegenetz für die Naherholung erschlossen sind. Die Flüsse Beste und Trave durchkreuzen die Hügellandschaft der Stadt und sind Teil eines übergeordneten Biotopverbundsystems. Im Wesentlichen gibt es drei verschiedene naturprägende Räume, die auch für die Naherholung für die Oldesloer Bevölkerung sowie für den Tourismus von Bedeutung sind. Das rund 24 ha große Brenner Moor im Nordwesten, als größtes binnenländisches Salzmoor in Schleswig-Holstein mit besonderem Lebensraum für Salzpflanzen und spezifische Tierwelt, lädt zum Spazieren ein. Der Kurpark, südlich der Innenstadt, bietet neben Freizeit- und Sportangeboten Spazierwege durchs Grüne und es bestehen Anbindungen an die beiden BahnRadWege. Im Osten verläuft entlang der Trave am nördlichen Ufer der Travewanderweg mit Anbindung an den Wald Kneeden (Fläche ca. 75 ha), der als stilles und grünes Paradies am Stadtrand zum Spazieren oder Sporttreiben einlädt.

Radfahren, Wandern oder Spazieren aber auch der naturnahe Wassertourismus, wie Kanu und Kajak sowie Stand-Up-Paddling (SUP) sind Naherholungsangebote, die vor Ort in Bad Oldesloe im Aufwind sind. Die Verknüpfung der landschaftlichen Besonderheiten mit kulturellen Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen sowie der notwendigen Infrastruktur wird dabei stets weiterentwickelt.

Stärkung der freizeitorientierten und touristischen Infrastruktur und Angebote auf Kreisebene

Durch das kreisweite touristische Management TSM erfolgt die Organisation und Vermarktung verschiedener Angebote sowie der Ausbau und die Neuentwicklung von Projekten. Erfolgreich konnten so z.B. bereits Premiumradwege als freizeitorientiertes und touristisches Angebot ausgebaut werden wie die BahnRadWege Bahntrasse EBOE (Bad Oldesloe – Henstedt-Ulzburg) und Königlich Preußisches Staatsbahn-Trasse (Bad Oldesloe-Trittau) sowie Kirchenrouten Limestour und Karpfentour. Auch im Bereich des Wassersports wie der Pflege und Ausbau des Kanureviers erfolgen laufende Anpassungen. So gibt es im Stadtgebiet bereits mehrere Einsatzstellen für Kanus. Auch die größeren Seen in Bad Oldesloe verfügen über Einsatzstellen für den Wassersport.

Das derzeitige „Arbeitsprogramm“ ist im Tourismuskonzept von 2021 definiert, vgl. hierzu auch „Exkurs: Touristische Profilierung im Kreis Stormarn“. Dabei gilt es insbesondere den Radtourismus weiter zu qualifizieren, u.a. mit Verleihangeboten von E-Bikes, neuen Radrouten mit Erlebnischarakter. Aber auch der Wassersport steht im Fokus der Weiterqualifizierung mit dem Ziel, ein attraktives Kanu-/Kajak-/SUP-Revier aufzubauen. Bad Oldesloe verfügt zudem mit dem Brenner Moor und auch dem Kurpark im Kreis über Alleinstellungsmerkmale und besondere Naturräume, deren Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind.

Verschiedene (Freiraum-) Angebote für Jugendliche

Das Angebot für die junge Generation ist für die Stadtgröße vielfältig. So gibt es in der Stadt verschiedene Anlaufpunkte. Zahlreiche offene Freiraumangebote bündeln sich zentral um und in der Nähe vom Exer. Mit einem Sportplatz, Parcourpark, Skateland, Dirtpark und legaler Graffitiwand sind diese in der Nähe und direkter Anbindung an die Innenstadt.

Zudem gibt es mit der „Juze“, der Jugendfreizeitstätte, in Nachbarschaft zum Exer einen offenen Anlaufpunkt sowie östlich vom Bahnhof das sogenannte „Inihaus“, das Initiativenhaus als selbstverwaltetes Jugendzentrum. Weiterhin bietet die Kirche an drei Orten Angebote für Kinder und Jugendliche an.

Zahlreiche Sportvereine sowie die Angebote im KuB sprechen mit ihren Angeboten die jungen Menschen an. Grundsätzlich gibt es in Bezug auf die Bedarfe und Wünsche immer wieder Anpassungserfordernisse. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere auch temporär gestaltete „Projektorte“ gut ankommen und wertgeschätzt werden. Hier ist Bad Oldesloe auf einem guten Weg, da die Gestaltung der Orte stets zusammen mit der jungen Generation erfolgt.

Schwächen und Handlungsbedarfe

Regionale Konkurrenzsituation im Bereich Kultur und Tourismus

Auf der einen Seite profitiert die Stadt Bad Oldesloe von der günstigen Lage zwischen Hamburg und Lübeck, steht jedoch auch in besonderer Konkurrenz zu den Großstädten in Bezug auf ein vielfältiges Kultur- und Tourismusangebot. Der bereits eingeschlagene Weg im Zuge einer professionellen Vermarktung auf Kreisebene erscheint hierbei richtig. Handlungsbedarfe bestehen derzeit bei der Verknüpfung und letztendlich der „Hebung“ und Weiterentwicklung von den wertvollen Naturraumschätzen sowie den historischen Wurzeln und Blütenzeiten. So braucht es einen starken Auftritt der Kreisstadt und eine kontinuierliche Pflege des eigenen Charakters und der Besonderheiten, u.a. Kurpark, Brenner Moor, Wald und offene Landschaften, Flussläufe der Beste und Trave sowie eine Innenstadt mit Historie und Geschichte.

Fehlende Ausnutzung geeigneter Wasserlagen

Der (naturnahe) Wassersport hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Neben Kanu und Kajak wird das Stand-Up-Paddle (SUP) zunehmend beliebter. Auf der Trave und auch am Poggensee gibt es organisierte Angebote. Die Infrastruktur und Auffindbarkeit mit sieben Einsatzstellen im Stadtbereich an der Trave ist grundsätzlich ausbaufähig. Entlang der Gewässer bestehen in Teilen Wege für den Fuß- und Radverkehr. Hier gibt es verschiedene Anforderungen in Bezug auf Alltagstauglichkeit, aber auch Freizeitnutzung. An der Herstellung von einem intakten Netz an Wegen und Brücken sowie punktuellen Verweilangeboten und auch Sichtbezügen zum Wasser sollte verstärkt gearbeitet werden. Die Flusslandschaften in Bad Oldesloe sind zum großen Teil ein FFH-Gebiet bzw. Teil der Biotopverbundachsen und haben damit einen Schutzstatus, den es zu berücksichtigen gilt. Um hier den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden, braucht es einen behutsamen Umgang und entsprechende Weiterentwicklung im Kontext zwischen Mensch und Natur.

Defizit touristisches Übernachtungsangebot

Mit rund 4 Hotelstandorten sowie kleineren Pensionen und Ferienappartements besteht in der Stadt Bad Oldesloe ein ausbaufähiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Es gibt weiterhin einen Wohnmobilstellplatz am Exer, der gut nachgefragt wird. Dieser soll bis 2027 neu gestaltet werden.

Durch den Sitz einzelner national und international agierender Unternehmen, dem Bedeutungsgewinn der Hansebelt-Achse sowie potenziellen Tagestouristen und „Weekendern“ aus den Großstädten und der Metropolregion Hamburg bestehen Entwicklungsmöglichkeiten.

Das ehemalige Gebäude der Jugendherberge aus den 1930er-Jahren, in Nähe der Innenstadt und mit direktem Zugang zur Trave gelegen, wurde coronabedingt 2021 geschlossen. Es bestand zudem ein hoher Sanierungsbedarf. Letztendlich kam es 2023 zur Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags zwischen der DJH und der Stadt. Grundsätzlich besteht ein großes Interesse, ein entsprechendes Angebot für junge Menschen und Gruppenreisen mittelfristig am selben Standort wieder anzubieten, da dieser vielfältige Standortvorteile mit sich bringt.