

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 22. öffentliche Sitzung der Wahlperiode 2008 – 2013 für das Gremium Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe findet statt am

**10.05.2010, um 19:00 Uhr
im Sitzungszimmer 2.09 des Verwaltungsgebäudes,
Markt 5 .**

Ich lade Sie hiermit zu dieser Sitzung ein und überreiche Ihnen die Tagesordnung mit Vorlagen.

Sollten Sie verhindert sein, benachrichtigen Sie bitte die Ausschussvorsitzende und Ihre Stellvertretung durch Übermittlung der Sitzungsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nicole Burow

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung
3. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung - öffentlicher Teil
4. Einwohnerfragestunde
5. Stadtumbau West
6. Aktuelles aus dem Fachbereich
7. Bebauungsplan Nr. 23 a - 5. Änderung 0779/2008-2013
Gebiet: Schützenstraße Nr. 1 bis 45 a (ungerade Nr.), Am Bürgerpark Nr. 1 bis 5 (fortlaufende Nr.) und Nr. 7, Hamburger Str. Nr. 2 bis 6 (gerade Nr.)
Hier:
Beschluss über Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 84 - 1. Änderung 0748/2008-2013
Gebiet: Zwischen den Grundstücken Lübecker Str. Nr. 28 und 32
hier: Aufstellungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 35 - 1. Änderung 0731/2008-2013
Gebiet: Gemeinschaftsschule Masurenweg mit dem Änderungsbereich Masurenweg Nr. 23 a bis 43 (ungerade Nr.)
Beschluss über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
10. Erweiterung Straßenbeleuchtung / Prioritätenliste 2010 0751/2008-2013
11. Mitteilungen/Anfragen

Nicht öffentliche Tagesordnungspunkte

12. Mitteilungen/Anfragen
13. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung - nicht öffentlicher Teil
14. Beschlusskontrolle

Die Punkte – bis – werden in nicht öffentlicher Sitzung beraten (§ 5 Geschäftsordnung).

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, die Punkte 12 bis 14 nicht öffentlich zu beraten.

Stadt Bad Oldesloe Der Bürgermeister Planung und Umwelt Lb		Drucksachen-Nr. 0779/2008-2013
Datum 27.04.2010	Aktenzeichen IV.30.2 621.41; 022.3 B 023 a-5.Ä./Sitzungsvorlagen	TOP 7.
Beschlussvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Bau- und Planungsausschuss		Sitzungsdatum 10.05.2010

Bebauungsplan Nr. 23 a - 5. Änderung

Gebiet: Schützenstraße Nr. 1 bis 45 a (ungerade Nr.), Am Bürgerpark Nr. 1 bis 5 (fortlaufende Nr.) und Nr. 7, Hamburger Str. Nr. 2 bis 6 (gerade Nr.)

Hier:

**Beschluss über Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
Satzungsbeschluss**

1. Sachverhalt

In der Sitzung vom 02.07.2007 hatte der Wirtschafts- und Planungsausschuss beschlossen, ein altes Planverfahren aus den Achtziger-Jahren für den Bereich der nordöstlichen Schützenstraße zwischen Hamburger Straße und Konrad-Adenauer-Ring wieder aufzugreifen, um eine bereits eingesetzte städtebauliche Verdichtung zu legalisieren und um insbesondere bezüglich der Art der Nutzung (Spielhallen) städtebaulich ordnend eingreifen zu können. Der Plangeltungsbereich wurde um den Bereich nordöstlich des Kreuzungspunktes Konrad-Adenauer-Ring/Schützenstraße mit dem bisher unbebauten Eckgrundstück erweitert. Dieses Grundstück soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt worden. Auf eine Umweltprüfung wurde verzichtet, nicht dagegen auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Zuletzt hat der Plan in der Zeit vom 21.01.2010 bis zum 22.02.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die zu der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Abwägungsempfehlungen aus der Anlage zum Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung wird voraussichtlich am 26.05.2010 über den B-Plan beschließen. Hierzu wird eine gesonderte Vorlage erstellt.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt bereit gestellt.

3. Leitwerte

Im Sinne des Leitwertes der familienfreundlichen und lebendigen Stadt Bad Oldesloe wird die Innenentwicklung der Stadt fortgeführt.

4. Vorschlag zum Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1.

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem in der Anlagen zu TOP der Urschrift dieser Sitzungsniederschrift aufgeführten Ergebnis geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2.

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 23 a – 5. Änderung für das Gebiet Schützenstraße Nr. 1 bis 45a (ungerade Nr.), Am Bürgerpark Nr. 1 bis 5 (fortlaufende Nr.) und Nr. 7, Hamburger Str. Nr. 2 bis 6 (gerade Nr.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Der Bebauungsplan Nr. 23 a wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 a - 5. Änderung aufgehoben.

4.

Die Begründung wird gebilligt.

5.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Im Auftrag

Duwe
Fachbereichsleiter IV

Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

3 **Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr**

Az: VII 414-553.72-62-004, 09.02.2010

- 3.1 Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 a der Stadt Bad Oldesloe bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 415-553.72-62-006 vom 30.03.2009 vollinhaltlich berücksichtigt wird.
Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Siehe die im Folgenden aufgeführte Stellungnahme vom 30.03.2009

3.2 **Stellungnahme vom 30.03.2009**

Az: VII 415-553.72-62-004 vom 30.03.2009

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 a der Stadt Bad Oldesloe bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn nachstehende Punkte berücksichtigt werden:

- 1. An den jeweiligen Einmündungsbereichen der betroffenen Knotenpunkte „Konrad-Adenauer-Ring“ (Bundesstraße 75) / „Schützenstraße (Kreisstraße 64) und „Schützenstraße“ / „Am Bürgerpark“ sowie „Schützenstraße“ / Hamburger Straße“ (Kreisstraße 61) des Plangebietes sind Sichtfelder gemäß RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 im Bebauungsplan darzustellen.*
- 2. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.*
- 3. Die jeweiligen Straßenquerschnitte der Bundesstraße 75 sowie der Kreisstraße 64 sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.*
- 4. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.*

Die Sichtfelder wurden im Entwurf der Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die Sichtfelder liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, eine Festsetzung bezüglich der Bepflanzung oder Bebauung ist daher nicht erforderlich.

Die im Plangeltungsbereich liegenden Straßenquerschnitte wurden in der Planzeichnung des Entwurfes dargestellt.

Die Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 23a hat die auf den überörtlichen Straßen zu erwartenden Verkehrsmengen berücksichtigt. Im Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden entsprechende (passive) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

4 **Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr**
Az: 52/102, 16.2.2010

4.1 Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4(2) BauGB zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a der Stadt Bad Oldesloe Planungsstand: 15.12.09

Bei weiterer Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend aufgeführten Belange entsprechend zu berücksichtigen:

1. Altlasten:

4.2 1.1

Aus bodenschutzrechtlichen Erwägungen bestehen für die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Hamburger Straße 6). Die Stadt Bad Oldesloe hat in Zusammenarbeit mit der uBB ein Untersuchungskonzept für diese Verdachtsfläche erarbeitet. Die Daten der Untersuchungen liegen der uBB noch nicht vor. Eine Beurteilung kann von daher noch nicht abgegeben werden. Dieser Standort ist im Begründungstext nicht erwähnt.

Die Ergebnisse der zur Altlastverdachtsfläche durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden mit der uBB erörtert und folgendes weiteres Vorgehen abgestimmt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Untersuchungsergebnissen vereinbar. Eine Kennzeichnung der Fläche in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblichen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt nicht, da aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten ist, dass der festgestellte Grundwasserschaden seine Ursache in schädlichen Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Hamburger Straße 6 hat.

Durch Symbole in der Planzeichnung wird auf den Grundwasserschaden und die erforderliche Einschaltung der uBB und uWB bei Eingriffen in die wassergesättigte Bodenzone hingewiesen. Dieser Hinweis erfolgt auch für die im Abstrom des Grundstücks gelegenen Grundstücke (Grundstücke zwischen Hamburger Straße 6 und Travearm). Ebenfalls durch ein Symbol wird darauf hingewiesen, dass zur Abklärung einer möglichen Belastung des Oberbodens auf dem Grundstück bei Rückbau von Gebäuden und Entsiegelung von Flächen vor Baubeginn die uBB einzuschalten und eine Abstimmung erforderlicher Maßnahmen durchzuführen ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4.3 1.2

Unter Punkt 9 des Begründungstextes wird unter Altlasten eine ehem. Tankstelle Ecke Schützenstraße-Hamburger Straße erwähnt. Untersuchungen der Bodenluft und des Bodens haben allerdings ergeben, dass erhöhte Schadstoffgehalte nicht festgestellt wurden. Eine Altlast im Sinne von § 2 Abs. 5, 2 BBodSchG ist hier nicht zutreffend. Der Begriff Altlast ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich falsch. Es handelt sich hierbei noch nicht einmal um eine Altlastverdachtsfläche, weil durch die Untersuchung eine Verdachtsentkräftung gegeben ist.

Die Überschrift „Altlasten“ wird in der Begründung durch die Überschrift „Belastungen des Bodens und des Grundwassers“ ersetzt.

4.4 1.3

Innerhalb des Planungsgebiets bestand 'und be-

<p>steht gewerbliche Nutzung (Tischlerei, Schützenstraße). In Verbindung mit Erdbaumaßnahmen (Tiefbau und Landschaftsgestaltung) sollte eine bodenschutzrechtliche Vorsorge beachtet werden. Die uBB empfiehlt in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen und Bodenverwertung die DIN 19731 und die technischen Regeln der Verwertung von Bodenmaterial (LAGA Teil II TR Boden) im BPL vorzuschreiben.</p>	<p>Durch den Hinweis für das Grundstück Schützenstraße 1, dass bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die uBB einzuschalten und eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen durchzuführen ist (siehe folgender Punkt 4.5), ist eine Beachtung der in der DIN und LAGA benannten Anforderungen ausreichend gewährleistet.</p>
<p>4.5 1.4 Für den Gewerbebetrieb Schützenstraße 1 empfiehlt sich eine historische Erkundung durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen. Insbesondere Verfahren der Oberflächenbehandlung (Imprägnierung oder Lackierung) könnten eine schädliche Bodenveränderung durch den hier seit langer Zeit ansässigen Betrieb verursacht haben. Sofern altlastenrelevante Bearbeitungsverfahren eingesetzt wurden, ist eine schädliche Bodenveränderung nicht auszuschließen. Das Ergebnis der historischen Erkundung ist der uBB vorzulegen. Die historische Erkundung sollte durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorgenommen werden.</p>	<p>Bei dem laufenden Handwerksbetrieb handelt es sich um eine genehmigte gewerbliche Nutzung. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Belastungen mit der jetzigen Nutzung der Fläche vereinbar sind. Mit der uBB wurde folgendes Vorgehen abgestimmt: Um im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, aber auch bei einer Umnutzung der Gebäude für möglicher Weise empfindlichere Nutzungen eine Abstimmung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen sicherzustellen, wird für dieses Grundstück durch ein Symbol in der Planzeichnung auf die für diese Fälle erforderliche Einschaltung und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn hingewiesen. Eine historische Erkundung erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p>
<p>4.6 2. Landschaftspflege: Zu o.g. Änderung des B-Plans bestehen aus Sicht der uNB keine grundsätzlichen Bedenken. Die uNB regt jedoch weiterhin an, auf eine Bebauung des Eckgrundstücks Konrad-Adenauer-Ring / Schützenstraße zu verzichten und somit auch einen Eingriff in die markante Baumreihe im Übergang zum Gelände des Hallenbades zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme Nach der Entscheidung, das Grundstück neben dem Hallenbad mit einem Kindergarten zu bebauen, hat die zur frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellte Variante mit einem größeren Grünzug mit einer Verbindung über das Eckgrundstück ihren Sinn verloren. Eine langgestreckte Bebauung schützt dagegen die zurückliegende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm.</p>
<p>4.7 3. Immissionen/Emissionen 3.1 Da das in der letzten Stellungnahme des Kreises geforderte Lärmgutachten nicht vorliegt, kann keine Stellungnahme zu den getroffenen Immissionsfestsetzungen abgegeben werden. Insbesondere kann ohne Gutachten nicht geklärt werden, inwieweit es städtebaulich Sinn macht an der befahrensten Straße der Stadt (B 75 und Kreuzungsbereich) — dicht angrenzend — eine Kindertagesstätte errichten zu wollen. Im übrigen wäre dies auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich. Eine Gebietsfestsetzung als Mischgebiet, wo an-</p>	<p>Hier liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Nicht das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring / Schützenstraße ist für die Bebauung mit einem Kindergarten vorgesehen, sondern das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Grundstück neben dem Hallenbad. Eine schalltechnische Untersuchung hat die Unbedenklichkeit der Bebauung ergeben.</p>

grenzend fast ausschließlich WA festgesetzt ist, hat von daher hier eher den Anschein für diesen Bereich höhere Lärmwerte zu ermöglichen. Um hier den Anschein eines sogenannten „Etikettenschwindels“ entgegenzutreten, ist es zum einen erforderlich in der Begründung ausführlich darzulegen, warum die Stadt gerade an dieser befahrenen Straße eine Kindertagesstätte errichten will und zum anderen ist im noch vorzulegenden Gutachten eine diesbezügliche Machbarkeit nachzuweisen.

Der FD Gesundheit weist darüber hinaus darauf hin, dass in dem Lärmgutachten auch detailliert dargestellt werden muss, in wie weit die angrenzende Wohnbebauung durch die geplante Kindertagesstätte belastet wird.

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes wäre der Bau der Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet 2, nördlich der Schützenstraße, derzeit unzumutbar.

Der Kreis behält sich daher eine abschließende Stellungnahme vor.

3.2

In der Textziffer 6.2 wird festgesetzt, in welchen Bereichen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind. Für nicht planerisch versierte Bürger ist es kaum nachvollziehbar und deutlich, für welche Bereiche dieses Erfordernis besteht. Von daher wird es für notwendig gehalten, die entsprechenden Bereiche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV kenntlich zu machen.

Die textliche Festsetzung besagt, dass zum Schlafen dienende Räume überall dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, die die Anforderungen des jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiches erfüllen.

Die erforderlichen Maßnahmen sind nicht an bestimmte Bereiche, sondern an die konkret vorhandene Belastung gekoppelt. Diese ist u.a. vom tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand abhängig. Dieser muss nicht dem in der Katasterunterlage vorhandenen Bestand und auch nicht den festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten entsprechen. Es gibt daher die Möglichkeit, die ohne Bebauung ermittelte Belastung heranzuziehen, diese ist in der der Festsetzung beigelegten Grafik dargestellt und besagt, dass im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind, oder für den konkreten Einzelfall die Belastung genauer zu ermitteln. Um eine Beurteilung des Einzelfalles zu erleichtern, wird in die Begründung ein Hinweis auf die Regelungen der DIN 4109 aufgenommen, die z.B. für Gebäuderückseiten bereits bestimmte Abschlüsse zulassen.

4. Begründung / Planzeichen

Da noch keine Berücksichtigung erfolgte und ein Abwägungsprotokoll mit den eingereichten Unterlagen nicht vorgelegt wurde, wird erneut auf die Ziffer 7.2 meiner letzten Stellungnahme vom 7.4.2009 hingewiesen.

<p><i>Auszug Stellungnahme vom 7.4.2009</i> 7.1 <i>Die über die Baugrenzen ragenden Gebäudeteile sind als „künftig fortfallend“ darzustellen.</i></p> <p>7.2 <i>Auf der Seite 5 der Begründung wird unter der Ziffer 2.2 dargelegt, dass der B 23a im Jahre 1971 rechtskräftig wurde, ich weise darauf hin, dass dies im Jahre 1972 der Fall war.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da, um auch bei einer Neubebauung angemessen auf die vorhandene Baustruktur eingehen zu können, in den textlichen Festsetzungen geregelt ist, dass ausnahmsweise das Vortreten von neuen Gebäudeteilen über Baugrenzen in dem Maße zugelassen werden kann, wie ein bestehendes, in der Planzeichnung dargestelltes Hauptgebäude eine Baugrenze überschreitet. Damit ist eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls möglich. Eine grundsätzliche Darstellung „künftig fortfallend“ erfolgt daher nicht.</p> <p>Die Jahresangabe wurde in der Begründung korrigiert.</p>
<p>5 Handwerkskammer Lübeck 19.02.2010</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6 Freiwillige Feuerwehr Stadt Bad Oldesloe 11.02.2010</p> <p>Zu der o. g. Änderung des Bebauungsplanes habe ich bei Beachtung des Pkt. 10 keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Punkt 10 der Begründung wird beachtet. Dort steht: „Die Löschwasserversorgung bedarf einer gesamtstädtischen Überprüfung. Die möglicherweise in einem zu vergebenden Gutachten aufgezeigten Lücken in der Löschwasserversorgung wären dann durch geeignete Maßnahmen zu schließen.“</p>
<p>7 AG-29 Az: Sr, 10.01.2010</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben. Die AG-29 wird zu den vorgelegten Planunterlagen keine Stellungnahme abgeben. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden. Auf eine Zuleitung des Beschlusses zu dieser Stellungnahme wird verzichtet. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>bzw. Abgrabungen zu veranlassen.</p> <p>Für die Grundflächenzahl wurde die 0,3 gewählt, dieses ist für ein reines Wohngebiet auch ausreichend. Durch die notwendigen Parkplätze, der Zufahrt und der Zuwegung der Geschäfte, sollte diese auf die maximale Zulässigkeit in Mischgebieten auf 0,6 erhöht werden.</p> <p>9.1 Dieses Schreiben bitte ich zusätzlich zu dem Schreiben vom 26.10.2009 zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Entwurf wurde eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese GRZ durch die Flächen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.</p> <p>Dieses entspricht eine GRZ von 0,6.</p>
<p>10 zum Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring / Schützenstraße 03.02.2010</p> <p>10.1 Um die Bebauung des Grundstücks Ecke Konrad-Adenauer-Ring Ecke Schützenstraße sinnvoll bebauen zu können, möchten wir Sie hiermit bitten, den Wandanteil im Erdgeschoss auf 20 % zu senken. Noch lieber wäre es uns, wenn der Wandanteil bei 10 % lege.</p> <p>10.2 Des Weiteren möchten wir Sie bitten, die Grundflächenzahl auf diesem Grundstück auf 0,6 zu erhöhen, um ausreichend Parkplätze für Geschäfte und Wohnungen inklusive Zufahrt zu schaffen. Außerdem war angedacht, den alten Fußweg auf das Grundstück zu verlegen, welches die Grundflächenzahl erheblich beeinträchtigen würde.</p> <p>10.3 Wir bitten Sie den B-Plan entsprechend zu ändern.</p>	<p>Im Entwurf wurde ein Wandanteil im Erdgeschoss von 20 % festgesetzt</p> <p>GRZ: siehe Abwägung der beiden vorangehenden Stellungnahmen zu diesem Bauvorhaben</p> <p>Eine Verlagerung des Fußweges ist zurzeit nicht vorgesehen.</p>
<p>11 zum Grundstück Schützenstraße Nr. 25 03.02.2010</p> <p>11.1 Anbei die Punkte des B- Planes bei denen ich Widerspruch einlege. Das vorhandene Gebäude ist als erhaltenswert eingestuft, diese Einstufung möchte ich aus dem B-Plan gestrichen haben, weil ich dazu nicht befragt worden bin und sich hier später wirtschaftliche Nachteile daraus ergeben könnten. +</p> <p>11.2 Die GRZ Zahl ist auf dem o. g. Grundstück mit zwei Werten angegeben, im Altbestand mit 0,36 und auf dem Rest des Grundstückes mit 0,30. Um eine vernünftige Planung für die Zukunft zu gestalten, halte ich den Mittelwert für die GRZ von 0,33 für sinnvoll.</p>	<p>Das Grundstück liegt innerhalb der bereits geltenden Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB. In der Planzeichnung erfolgt lediglich eine Kennzeichnung der erhaltenswerten Gebäude. Das bedeutet keinen zwingenden Erhalt des Gebäudes, sondern einen Genehmigungsvorbehalt bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes.</p> <p>Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter bestimmten Umständen die Übernahme des Grundstücks verlangen.</p> <p>Für die Wohnbebauung zwischen Konrad-Adenauer-Ring, der Straße Am Bürgerpark und der Schützenstraße wurde im Sinne des Erhalts der durch größere Gartenbereiche geprägten Baustruktur eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Ausgenommen davon wurden lediglich die Grundstücke, die bereits im Bestand ein höheres Maß der Überbauung aufweisen. Das Grundstück Schützenstraße 25 weist im Bestand eine GRZ von 0,25 auf.</p>

11.3 Für den Altbestand sollte eine zweigeschossige Bauweise erlaubt sein, für evtl. Aufstockungsmaßnahmen und die Nachbarbebauung ist im Alt- und Neubestand auch zweigeschossig.

11.4 Die Baugrenze sollte auch auf der Abstandflächenlinie laufen, wie bei dem Grundstück gegenüberliegend was als Mischgebiet ausgewiesen ist. Siehe Anlage, wie die Baugrenze verlaufen sollte.

Für den vorderen Grundstücksteil wurde auf Grund der dort zulässigen eingeschossigen Bauweise ein extra Teilgebiet abgeteilt. Auch hier entspricht die festgesetzte GRZ von 0,36 dem Bestand.

Eine weitere Erhöhung der GRZ auf den rückwärtigen Grundstücksteilen würde eine nicht zu begründende ungleiche Festsetzung gegenüber den anderen Grundstücken bedeuten, da sie nicht durch den Bestand gedeckt ist. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Die historische Baustruktur entlang der Schützenstraße aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist charakteristisch für die Baustruktur und das Erscheinungsbild der Innenstadt von Bad Oldesloe. Es erfolgt daher bei der stadtbildprägenden, erhaltenswerten Bebauung eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse entsprechend des Bestandes. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Grundlage für die festgesetzte Baugrenze ist die Einschätzung des Konrad-Adenauer-Rings als eine vom Grundsatz anbaufreie und sich damit deutlich von den anderen Innenstadtstraßen unterscheidende Straße und die Absicht, hinter der denkmalgeschützten Bebauung keine diese seitlich überragende neue rückwärtige Bebauung zuzulassen.

Die gegenüber dem Eckgebäude zurückweichende Baugrenze nimmt eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen den zum Konrad-Adenauer-Ring vorhandenen Baukanten (Schützenstraße 25, Am Bürgerpark 2b) vor. Eine bis nah an den Konrad-Adenauer-Ring heranreichende Wohn- und Geschäftsbebauung entspricht nicht dem besonderen Charakter der Straße. Auch bei Beibehaltung der Baugrenze, insbesondere mit den Abstandsregelungen der neuen LBO, eine ausreichende Bautiefe ca. von 9 m realisierbar.

Das gegenüber liegende Grundstück ist nicht vergleichbar, da hier noch eine begrünte Böschung zusätzlichen Abstand zum Konrad-Adenauer-Ring herstellt.

Die Baugrenze wird daher nicht näher an den Konrad-Adenauer-Ring herangerückt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Bad Oldesloe Der Bürgermeister Planung und Umwelt Lb		Drucksachen-Nr. 0748/2008-2013
Datum 29.03.2010	Aktenzeichen IV.30.2 621.41 B 084- 1.Ä./Sitzungsvorlagen	TOP 8.
Sitzungsvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Bau- und Planungsausschuss		Sitzungsdatum 10.05.2010

Bebauungsplan Nr. 84 - 1. Änderung

Gebiet: Zwischen den Grundstücken Lübecker Straße Nr. 28 und 32 (Flurstück 12/6)

Hier: Aufstellungsbeschluss

1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 84 für den Blockbereich zwischen Lübecker Straße und Mühlenstraße sowie Heiligengeist ist am 13.06.2006 für einen ersten Teilbereich rechtsverbindlich geworden. Der in dem ersten Teilbereich eingeschlossene zweite Teilbereich für das Gebiet Lübecker Str. Nr. 8-18 (ungerade Nr.) ist jedoch von der Rechtskraft ausgeschlossen worden, weil eine Investorenplanung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Parkhaus (Trave-Center) vorlag, der Abschluss der Planung aber kurzfristig nicht absehbar war.

Nach wie vor werden die Planungen weiter betrieben, doch liegt eine abgestimmte und umsetzungsfähige Zielplanung immer noch nicht vor. Dagegen wird in dem rechtskräftig gewordenen Teilbereich des Bebauungsplanes bereits ein Änderungsbedarf erkennbar. Zwischen den Grundstücken Lübecker Straße Nr. 28 und 32 hatten früher zwei stadtbildprägende Kastanien gestanden, die nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt worden sind. Daraufhin waren in den Bebauungsplan statt eines Erhaltungsgebotes zwei Pflanzgebote aufgenommen und dieser Teil eines ehemals größeren Grundstückes als nicht bebaubar festgesetzt worden.

Dieser Grundstücksteil ist jedoch von dem ehemaligen, im rückwärtigen Teil bebauten Grundstück inzwischen abgeteilt und bildet ein selbständiges Grundstück. Es ist, obwohl als Baufläche ausgewiesen, nicht bebaubar. Das Grundstück steht heute unter Zwangsverwaltung.

Heute zeigt sich, dass das Grundstück aufgrund seines Ausschlusses von einer Bebauungsmöglichkeit keiner angemessenen Nutzung zugeführt werden kann und aufgrund seines inzwischen selbständigen Charakters auch nicht mehr die ihr zugeordnete Funktion eines Freiraumes mit Grünbestand übernehmen können. Das Grundstück stellt

heute als ungepflegte Baulücke einen städtebaulichen Missstand dar. Eine sich in die benachbarte Bauweise einfügende offene Neubebauung würde dagegen das städtebauliche Bild der Lübecker Straße aufwerten.

Das in einer Konkursmasse sich befindliche Grundstück ist ohne Plankorrektur kaum wieder verwertbar. Ein Kaufinteressent des Grundstückes bittet daher um eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,45 ausgewiesen. Damit ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO bereits überschritten. Dennoch bietet das Grundstück aufgrund seiner geringen Größe von 310 qm kaum genügend Platz, um die notwendigen Freiflächen für ein angemessenes Gebäude realisieren zu können. Notwendige Stellplätze müssten auf fremden Grundstücken nachgewiesen werden.

Der Kaufinteressent hat deshalb auch sein Interesse bekundet mit der Stadt als Eigentümerin des benachbarten Eckgrundstückes eine gemeinsame Planung zu entwickeln. Die schräg verlaufende gemeinsame Grundstücksgrenze soll begradigt werden. Außerdem verfügt das mit einem erhaltenswerten Gebäude bebaute städtische Grundstück über ausreichend Freiflächen, die aufgrund des Zuschnittes für eine eigenständige Bebauung kaum geeignet sind, wohl aber zur Aufnahme von Fremdstellplätzen. Die näheren Modalitäten – Kauf oder Baulast – wären noch auszuhandeln. Vorbehaltlich einer eingehenden Prüfung kann der Interessent sich auch den Erwerb des gesamten städtischen Grundstückes mit oder ohne Erhaltungsgebot für das bestehende Gebäude vorstellen.

Da nach wie vor die Planungen für das Trave-Center nicht abgeschlossen sind, ist zu entscheiden, ob eine eigenständige B-Planänderung für das Miniaturgrundstück zwischen Lübecker Straße 28 und 32 betrieben werden soll oder aber zur gegebenen Zeit eine neue Planung im zeitlichen Zusammenhang mit dem Trave-Center aufgenommen werden soll.

2. Finanzielle Auswirkungen

Bei einer eigenständigen Planung für das Grundstück zwischen Lübecker Straße Nr. 28 und 32 sind Verhandlungen mit dem Initiator zur Beteiligung an den Planungskosten zu führen.

3. Leitwerte

Im Sinne des Leitwertes „lebendige Stadt mit hoher Wirtschaftskraft“ soll die Attraktivität der Innenstadt durch eine Wohnbebauung mit ergänzender Nutzung in Zentrumsnähe gesteigert werden.

4. Vorschlag zum Beschluss

Alternative A:

Die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Grundstück zwischen den Hausnummern 28 und 32 wird zurückgestellt, bis die Planungen für das Trave-Center in ein konkretes Stadium getreten sind.

Alternative B:

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Gebiet zwischen den Grundstücken Lübecker Straße Nr. 28 und 32. Es wird eine Änderung der bebaubaren Flächen verfolgt.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das bisherige Planungsbüro beauftragt werden. Mit der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird der Bürgermeister beauftragt.
3. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Plan wird nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 BauGB). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt und wo und zu welchen Zeiten sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann (§13a Abs. 3 BauGB)

Im Auftrag

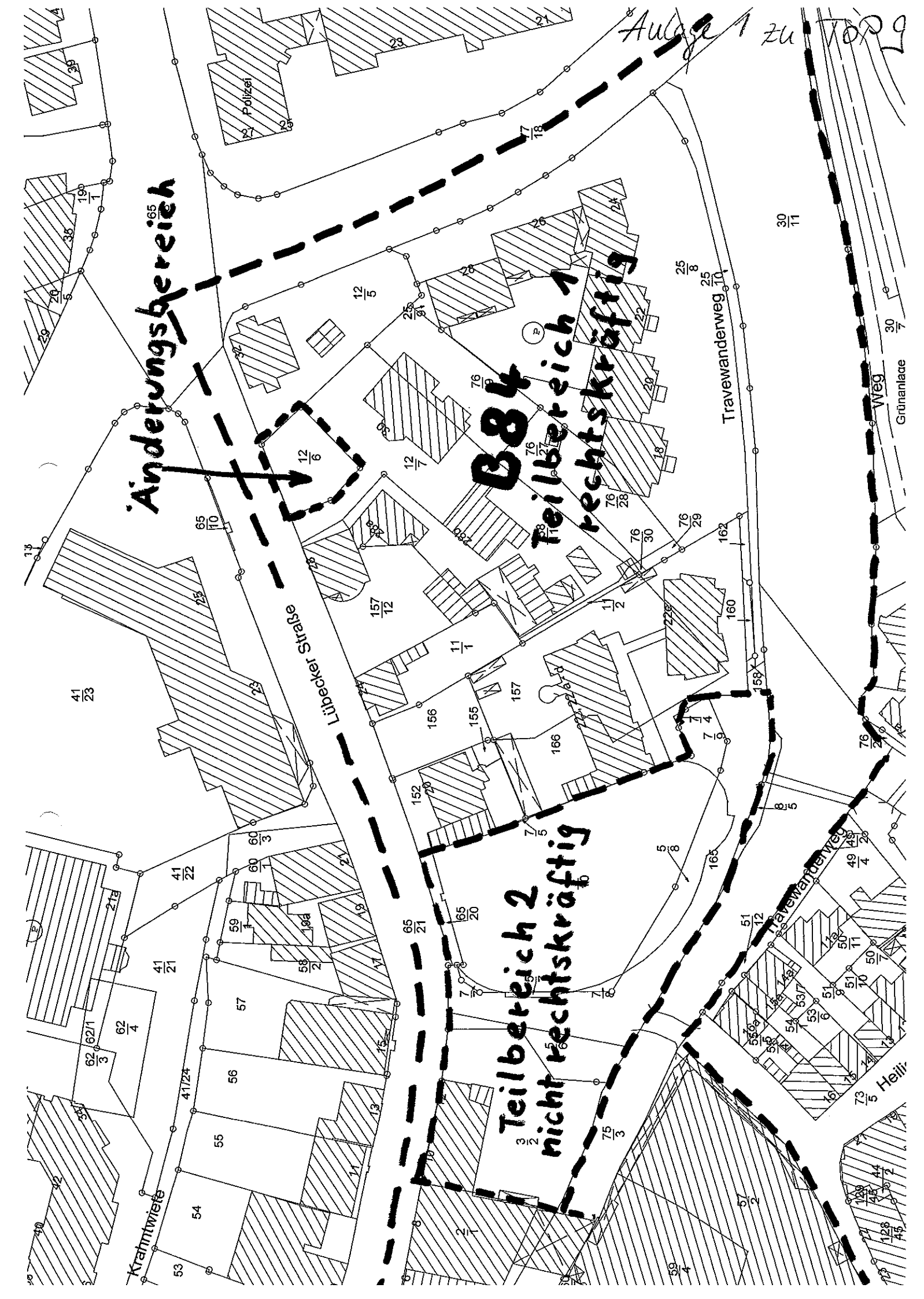
Steinhoerster
Fachbereichsleiter IV

Auflage 1 zu 1000

Änderungsbereich

**B84
Teilbereich 1
rechtskräftig**

**Teilbereich 2
nicht rechtskräftig**



Polizei

Libecker Straße

Travewanderweg

Weg
Grünanlage

Krahtwiese

Heiligensweg

65

B84

Teilbereich 2
nicht rechtskräftig

12/6

12/5

12/7

157/12

11/1

152/10

65/21

65/20

75/3

3/2

7/8

5/8

7/8

7/8

5/8

7/18

25/8

76/28

76/29

162

160

158

165

165

30/11

25/10

162

160

158

165

165

165

165

165

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

7/30

Stadt Bad Oldesloe Der Bürgermeister Planung und Umwelt Lb		Drucksachen-Nr. 0731/2008-2013
Datum 06.04.2010	Aktenzeichen IV.30.2 621.41 B 035- 1.Ä./Sitzungsvorlagen	TOP 9.
Sitzungsvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung		Sitzungsdatum 10.05.2010 26.05.2010

Bebauungsplan Nr. 35 - 1. Änderung

Gebiet: Gemeinschaftsschule Masurenweg mit dem Änderungsbereich Masurenweg Nr. 23 a bis 43 (ungerade Nr.)

Beschluss über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

1. Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.10.2008 ist dem Antrag eines Bewohners des Masurenweges stattgegeben worden, den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 35 dahingehend zu ändern, dass statt der planungsrechtlich festgesetzten Flachdächer auch geneigte Dächer bis 35° errichtet werden können. Mit der Planänderung sollten Wünsche zur Erweiterung des Wohnraumes wie auch zur Beseitigung von Undichtigkeiten des Flachdaches und Verbesserungen der Wärmedämmung berücksichtigt werden.

Die Planänderung bezieht sich nur auf den Text – Teil B des Bebauungsplanes. Der Teil A – Planzeichnung bleibt unverändert bestehen. Folgende Textänderung ist vorgehen:

In der Textziffer I. a) werden die Worte „Putzbau mit Flachdach, 2° Dachneigung“ durch die Worte „Putzbau mit geneigten Dächern bis maximal 35°“ ersetzt.

Die Textziffer I. wird durch den Buchstaben e) ergänzt

Ausnahmsweise können die Baugrenzen und Baulinien durch Gebäude und Gebäudeteile in einem Umfang von 50 m² bebauter Fläche überschritten werden, wenn die charakteristische Stufenreihung der bebaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewahrt bleibt und nachbarliche Belange gewürdigt werden.

In dem nach § 13 a BauGB durchgeführten Planverfahren hat der Entwurf der Planänderung in der Zeit vom 21.01.2010 bis zum 22.02.2010 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Während dieser Zeit gingen die in der Anlage zum Beschlussvorschlag dargelegten Stellungnahmen ein.

2. Finanzielle Auswirkungen

Keine

3. Leitwerte

Im Sinne des Leitwertes „Bad Oldesloe – die familienfreundliche Stadt“ soll den Wünschen zu bauphysikalisch und energetisch einwandfreien Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnhäuser stattgegeben werden.

4. Vorschlag zum Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1.

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Behörden hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem in den Anlagen zu TOP der Urschrift dieser Sitzungsniederschrift aufgeführten Ergebnis geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Personen und Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2.

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 35 – 1. Änderung für das Gebiet der Gemeinschaftsschule am Masurenweg mit dem Änderungsbereich Masurenweg Nr. 23a bis 43 (ungerade Nr.), bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Im Auftrag

Steinhoerster
(Fachbereichsleiter IV)

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange anlässlich der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2010 bis zum 22.02.2010 zum Bebauungsplan Nr. 35 – 1. Änderung der Stadt Bad Oldesloe.

Bau- und Planungsausschuss vom 19.04.2010

Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung
<p>Zum Grundstück Masurenweg Nr. 37 vom 19.02.2010</p> <p>Nach Auffassung unseres Mandanten ist der Bebauungsplan Nr. 35 — 1. Änderung in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht mit dem geltenden Recht vereinbar, denn er leidet an beachtlichen Mängeln der Abwägung.</p> <p>Nach § 1 VIII BauGB sind bei der Aufstellung des Bauleitplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB wird verletzt, wenn (1) sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, (2) in die Abwägung von Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, (3) die Bedeutung der betreffenden Belange verkannt wird oder (4) der Ausgleich zwischen der von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiver Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Diesen Anforderungen wird im vorliegenden Fall der dem Bebauungsplan Nr. 35 — 1. Änderung zugrunde gelegte Abwägungsvorgang nicht gerecht. Die Stadt Bad Oldesloe hat es nämlich bereits versäumt, das Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Als Gründe zur Planänderung wird zum Einen aufgeführt, dass im Laufe der Jahrzehnte von einigen Eigentümern die Erfahrung gemacht wird, dass immer wieder Probleme mit der Dichtung der Flachdächer auftreten und auch der seinerzeitige Standard der Wärmedämmung längst nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Dies ist unzutreffend.</p> <p>Richtig ist, dass nach Kenntnis unseres Mandanten nur bei einem einzigen Anwohner im Plangebiet derartige Probleme mit der Dichtung des Daches aufgetreten sind.</p> <p>Bezeichnenderweise ist es gerade dieser Eigentümer, dem eine bauaufsichtliche Befreiung gem. § 31(2) BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans erteilt worden ist. Dem gegenüber wurde das Hausdach unseres Mandanten Ende 1972, das heißt vor fast 40 Jahren, erstellt und bislang nicht ersetzt.</p> <p>Auch haben sich dort bis heute keine Probleme mit der Dachdichtung ergeben</p>	<p>Den Gemeinden steht bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ein weitgehender planerischer Gestaltungsspielraum zu. Es steht in ihrem Ermessen auch Privatinteressen als städtebaulichen Belang zu berücksichtigen, soweit die Bedeutung dieses Belanges nicht verkannt, also Übergewichtet wird. Die Planänderung ist zwar auf eine private Initiative zurückzuführen, doch stehen auch städtebaulich begründete, öffentliche Interessen hinter der Planänderung, die die Planänderung rechtfertigen und in der Begründung dargelegt worden sind.</p> <p>Bei der Planänderung wurden die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte, dass Flachdächer in ganz Mitteleuropa – und nicht nur am Masurenweg – nur mit hohem Aufwand witterungsfest gemacht werden können berücksichtigt. Außerdem entsprechen die vor vier Jahrzehnten errichteten Flachdächer bei weitem nicht mehr den heutigen Mindestanforderungen an eine ausreichende Wärmedämmung. Wenn dann also ein Schadensfall zu beheben ist oder auch nur der Wunsch zur Verbesserung der Energiebilanz auftritt, so erscheint es sinnvoll, den baulichen Aufwand mit einer ebenfalls städtebaulich sinnvollen Wohnraumerweiterung zu verbinden. Eine Befreiung von den Festsetzun-</p>

Soweit in diesem Zusammenhang als weiterer Grund für die Planänderung angegeben wird, dass es den modernen gesetzlich formulierten Zielen entspräche, die Innenstädte baulich zu verdichten und unnötige Entwicklungen in den Außenbereich zu verhindern, wird daraus deutlich, dass die Stadt Bad Oldesloe die damit verbundenen Folgen, wie zum Beispiel verkehrstechnische Probleme und höhere Lärmimmissionen durch eine größere Anzahl von Anwohnern überhaupt nicht berücksichtigt und folglich das Abwägungsmaterial nicht vollständig ermittelt hat.

Ausgehend davon, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans die damit entstehenden Ausbaureserven sowie dem Plan, eine Ausnahmeregelung einzufügen, nach der die Baugrenzen bzw. Baulinien in einem Umfang von 50 m² überschritten werden dürfen, eine deutliche höhere Bevölkerungszahl resultieren wird, muss für unseren Mandanten als Anwohner im Plangebiet darauf hingewiesen werden, dass bereits heute durch den massiven Busbetrieb zur Grund- und Hauptschule Masurenweg mit der Öffnung neuer Buslinien (insgesamt heute 12 Buslinien) im öffentlichen Nahverkehr sowie dem Betrieb des evangelisch-lutherischen Gemeindezentrums, einem Pastorat, einer ganztägigen Kindertagesstätte und einer Jugendfreizeitstätte, der Verkehr am Rande des Plangebiets auf dem Masurenweg praktisch zum Erliegen gekommen ist. Hinzu kommt, dass Fußballvereine die ganze Woche über den Sportplatz der Schule sowie eine Dreifeld-Sporthalle sehr stark nutzen, wodurch eine noch höheres Verkehrsaufkommen entsteht.

Die externe Verkehrsbelastung wird noch dadurch verstärkt, dass die An- und Abfahrt zur Schule und zum Gemeindezentrum ausschließlich von der Ratzeburger Straße durch den Masurenweg erfolgt, da der Masurenweg am Ende der Straße „Am Glindhorst“ als Einbahnstraße nicht mehr zu befahren ist. Häufig staut sich der Verkehr von der Ratzeburger Straße dann mehrere 100 m zurück bis zur Höhe des Hauses unseres Mandanten.

Verbunden mit dem stark erhöhten Verkehrsaufkommen ist auch die Verkehrssicherheit im Masurenweg betroffen. Die Bordsteine sind teilweise durch die Busse kaputt gefahren worden, da diese beim Begegnungsverkehr von Bussen wegen ihrer Breite teilweise auf den Gehweg ausweichen müssen.

gen des B-Planes wurde bisher erst einmal bei einem Neubau eines Wohnhauses erteilt. Im übrigen liegen Hinweise vor, dass schon mehrfach Dachsanierungen an verschiedenen Häusern durchgeführt wurden.

Der Einwender selbst macht deutlich, woraus die Verkehrsbelastung im Masurenweg resultiert (Schule, Gemeindezentrum, Hochhäuser, Sportplatz). Da fällt die mögliche Wohnraumerweiterung von 11 Einfamilienhäusern kaum ins Gewicht. Nicht zwangsläufig ist jede Aufstockung und Gebäudeerweiterung mit einer Erhöhung der Bewohnerzahl oder der Zahl der Kraftfahrzeuge verbunden. Vielfach wird nur dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum pro Person Rechnung getragen.

Es wird bestritten, dass bei der erwähnten hohen verkehrlichen Grundbelastung des Masurenweges eine beachtenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommen infolge einer Erhöhung der Bewohnerzahl zu erwarten ist. Bei dem deutlich erkennbaren Ungleichgewicht zwischen bestehendem und zusätzlich zu erwartendem Verkehrsaufkommen erübrigt sich eine tiefergreifende Konkretisierung dieser Zahlen.

Die sicher bestehenden Unzulänglichkeiten der Erschließungsstraße Masurenweg berühren nur tangential die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35. Die geschilderten Probleme werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sie werden auch nicht nennenswert verschärft und können auch nicht planungsrechtlich gelöst werden. Soweit sich Verbesserungsmöglichkeiten stellen, muss das in tiefbautechnischer oder verkehrsaufsichtlicher Weise geschehen. Eine vollwertige

Ferner kommt hinzu, dass es der Straße an gut sichtbaren und damit funktionsfähigen weißen Fahrbahnmarkierungen mit verkehrssicherer Sichtbarkeit in den Nachtzeiten fehlt. Wir verweisen hierzu auf eine schriftliche Stellungnahme unseres Mandanten über das erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Verkehrsgefährdung als

Anlage 1.

Aus den in der Anlage genannten Gründen würde eine geplante Verdichtung der Bebauung im Plangebiet diesen Zustand nicht nur perpetuieren sondern noch deutlich verstärken. Dies hätte bei einer zutreffenden Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen in jedem Fall Berücksichtigung finden müssen.

Darüber hinaus wendet sich unser Mandant gegen die Planänderung aber auch deshalb, weil er durch die Möglichkeit einer Errichtung von Satteldächern bis 35° Neigung mit einer Verschattung und einer Sichteinschränkung sowie damit mit einem erheblichen Wertverlust seines Grundstücks rechnen muss.

So würde beispielsweise das Aufstocken des Gebäudes Masurenweg 35 dazu führen, dass das Haus unseres Mandanten im Masurenweg 37 viel leichter einsehbar wäre, im Gegenzug aber auch die heutige Aussicht praktisch dahin wäre. Dies würde erhebliche nachbarliche Konflikte provozieren.

In diesem Zusammenhang sollte zudem bedacht werden, dass der im Jahre 1970/1971 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 35 bislang nie Anlass für eine ähnliche Änderung gegeben hat. So wurde bereits im Jahre 2001 bzw. 2002, zu Zeiten, als die Verkehrsbelastung bei weitem nicht so hoch war wie heute, eine Umfrage Bad Oldesloe durchgeführt, ob eine Änderung des Bebauungsplans gewünscht wird. Bei der damaligen Abstimmung sprachen sich über 80% der betroffenen Anwohner gegen eine Planänderung aus.

Wie bereits ausgeführt, haben sich mit Ausnahme von Privatinteressen einzelner Anwohner, die leicht durch die Erteilung einer bauaufsichtlichen Befreiung geregelt werden können

Anpassung an bestehende Richtlinien wird jedoch auch in Zukunft nicht möglich sein.

Den Einwendungen ist eine ausführliche Beschreibung der Verkehrsprobleme und Mängel des Masurenweges als Anlage beigefügt. Die beschriebenen verkehrlichen Probleme und straßenbautechnischen Mängel treffen teilweise zu, berühren jedoch wie bereits ausgeführt die Änderung des Bebauungsplanes nur tangential. Keineswegs ist von einer deutlichen Verschärfung der Zustände auszugehen. Auf eine inhaltliche Wiedergabe dieser Anlage ist deshalb verzichtet worden.

Zunächst ist anzumerken, dass der Einwander eines der höchst gelegenen Grundstücke bewohnt. Im übrigen ist die vorgesehene Dachneigung mit 35° so gewählt, dass nur eine geringe Beschattung zu erwarten ist. Die offene und lockere Bauweise in dem Plangebiet führt ohnehin nur zu kurzfristigen Beschattungen.

Das Baugebiet ist strukturell nicht so angelegt, dass Einsichtnahmen grundsätzlich vermeidbar sind – im Gegensatz zu sogenannten Gartenhofhäusern. Die Aussicht wird bei der lockeren Bebauung nicht genommen, sie gehört ohnehin nicht zu den schützenswerten Belangen.

In der Verwaltung ist eine solche Umfrage für den Masurenweg aus den Jahren 2001/2002 nicht bekannt. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 hat mit dieser einen Ausnahme keine weiteren Ablehnungen erkennbar werden lassen.

Gemeint ist vermutlich, dass anstelle von ausgebauten 35°-Dächern nur die Errichtung von nicht ausgebauten

ten, keine neuen Gründe für eine Änderung des Bebauungsplans ergeben, während vor allem durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und die verstärkte Lärmbelästigung, die mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans verbunden wären, viele neue Gründe hinzu kommen würden, die gegen eine Änderung sprechen.

Nach alledem dürfen wir Sie bitten, die hier vorgebrachten Argumente im Einzelnen zu prüfen und in Ihre Entscheidung so einzubeziehen, dass von der geplanten Änderung Abstand genommen wird. Anderenfalls müssten wir unserem Mandanten empfehlen, die rechtlichen Möglichkeiten eines Normkontrollantrags gemäß § 47 VWGO auszuschöpfen.

ten 20°-Dächern über Befreiungen zugelassen werden sollten. Das ist in einem Fall bei einem Neubau auch bereits geschehen. Es ist aber gerade das Ziel, mit der Verbesserung des Dachaufbaues gleichzeitig auch den Wohnraum zu erweitern.

Die Überprüfung der Argumente hat zu keinen, die bisherige Planung beeinflussenden Ergebnissen geführt.

Kreis Stormarn vom 16.02.2010

In der neu eingesetzten Textziffer I e soll u.a. festgesetzt werden, dass nachbarliche Belange gewürdigt werden sollen. Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der nicht eindeutig definierbar ist. Des weiteren ist es aus städtebaulicher Sichtweise nicht begründbar. Diese Textpassage ist von daher zu streichen.

Die Ausnahmeregelung wird in einem begrenzten Rahmen von der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen. Dabei steht ihr durchaus ein Ermessensspielraum zu, in welchem Umfang sie die individuellen Belange der Erweiterungswilligen mit den Belangen der Nachbarn und mit dem städtebaulichen Gestaltungskonzept gegeneinander und untereinander abwägt. Diese Abwägung kann angemessen nur in jedem Einzelfall erfolgen und kann nicht allgemeingültig vorgegeben werden. Damit ist die Festsetzung auch städtebaulich begründet.

Stadt Bad Oldesloe Der Bürgermeister Tiefbau		Drucksachen-Nr. 0751/2008-2013
Datum 29.03.2010	Aktenzeichen IV.60.3 656.43 Prioritätenlisten	TOP 10.
Sitzungsvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Bau- und Planungsausschuss		Sitzungsdatum 10.05.2010

Erweiterung Straßenbeleuchtung / Prioritätenliste 2010

1. Sachverhalt

Nach der letzten Vorstellung der Prioritätenliste zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 11.05.2009 wurde die Beleuchtung für die Bushaltestelle Neufresenburg erweitert.

Die Prioritätenliste wird hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und der Aktualität ständig erweitert und ist als Anlage - ohne Wertung der Maßnahmen oder einer Prioritätenreihenfolge - beigefügt.

Seitens der Verwaltung werden auf Grund der Verkehrssicherungspflicht folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Erenkamp 4 / Meddelskamp 52 (Spielplatz)	1 Lampe	2.000,00 €
Einmündung Schulredder, Wolkenwehe	1 Lampe	2.000,00 €
Tulpenweg 11	2 Lampen	4.000,00 €
Verbindungsweg Neue Wiese zur Grabauer Straße	1 Lampe	<u>2.000,00 €</u>
		10.000,00 €

2. Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Produkt 54100 (Gemeindestraßen) / 0950001 (Anlage im Bau, Tiefbau), Erweiterungskosten Beleuchtung stehen insgesamt 10.000,00 € zur Verfügung.

3. Leitwerte

Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung entspricht dem Leitwert:
Bad Oldesloe – die lebendige und mobile Stadt mit hoher Wirtschaftskraft.

4. Vorschlag zum Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt folgenden Maßnahmen zu:

Erenkamp 4 / Meddelskamp 52 (Spielplatz)	1 Lampe
Einmündung Schulredder, Wolkenwehe	1 Lampe
Tulpenweg 11	2 Lampen
Verbindungsweg Neue Wiese zur Grabauer Straße	1 Lampe

Im Auftrag

(Steinhoerster)
Fachbereichsleiter

Straßenbeleuchtung		Stand: März 2010	
Reihenfolge der Maßnahmen ohne Wertung	Kosten / €	Bemerkungen	
1	Schützenstraße / Wolkenweher Weg	Beleuchtung	Der Wunsch wird regelmäßig wiederholt, letztmalig am 5.2.2004
2	Anna-Heitmann-Weg (bis zur Bahnunterführung) und Nr. 4 / 4a	Beleuchtung	Wunsch des Tierschutzvereines / Delleske 23.07.2008
3	Königstraße (insgesamt zu dunkel)	Beleuchtung	Seniorenbeirat vom 05.02.2004
4	Seefeld (Stichweg bei Dr. Baumgarten)	Beleuchtung	Ortsteilbegehung vom 12.05.2004
5	Rethwischfeld (Fehlende Beleuchtung an Bushaltestelle Mühlenberg / B 208)	Solarleuchte	Ortsteilbegehung vom 29.06.2005
6	Erlenkamp 4 / Meddelskamp 52 (Spielplatz)	1 Lampe	Schreiben vom 22.10.2006 / 20.01.2008
7	Gehweg Kurparkallee Richtg. Kirchberg rechts	2 Lampen	Seniorenbeirat 05.06.2007
8	Möhlenbecker Weg 2 - 4	1 Lampe	11.11.2008
9	Baugebiet West IV, Weg Beerkuhle	Beleuchtung	Herr Wobig 09.03.2009
10	Alte Ratzeburger Landstraße (generell zu dunkel)	Beleuchtung	Ortsteilbegehung vom 23.06.2009
11	Beleuchtung zw. Brücke B208 und Teichkoppel fehlt	Beleuchtung	Ortsteilbegehung vom 23.06.2009
12	Einmündung Schulredder, Wolkenwehe	1 Lampe	Ortsteilbegehung vom 23.06.2009
13	Poggenseer Weg Rtg. Schadehorn	4 Lampen	Herr Janson im BPA vom 11.05.2009
14	Tulpenweg 11	2 Lampen	Frau Mittmann, Tulpenweg 11, 12.11.09
15	Zur Düpenau (Wendehammer)	1 Lampe	Herr Lorenz, Düpenau 25.11.09
16	Verbindungsweg zw. Neue Wiese und Grabauer Straße	1 Lampe	Fam. Friese-Gräpel, Unterschriftenliste 21.11.2009