

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 22. öffentliche Sitzung der Wahlperiode 2008 – 2013 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe findet statt am

**26.05.2010, um 19:30 Uhr
in der Festhalle Bad Oldesloe, Olivet Allee 4- 6 .**

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

Sollten Sie verhindert sein, bitte ich Sie um rechtzeitige Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Fehrmann
Bürgerworthalter

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. Mitteilungen des Bürgerworthalters
6. Unterrichtung der Stadtverordnetenversammlung
7. 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
- Unterlagen bitte mitbringen
8. Anfragen

Nicht öffentliche Tagesordnungspunkte

9. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung - nicht öffentlicher Teil
10. Grundstücksangelegenheiten
11. Personalangelegenheiten 0761/2008-2013

Die Punkte 10 und 11 werden in nicht öffentlicher Sitzung beraten (§ 5 Geschäftsordnung).

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, den Punkt 9 nicht öffentlich zu beraten.

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 Lärmbelastigung, 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.