

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 25. öffentliche Sitzung der Wahlperiode 2008 – 2013 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe findet statt am

**30.08.2010, 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. 23 a - 5. Änderung 0862/2008-2013
Gebiet: Schützenstraße Nr. 1 bis 45 (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
Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 35 - 1.Änderung 0857/2008-2013
Gebiet: Gemeinschaftsschule Masurenweg mit dem Änderungsbereich Masurenweg Nr. 23a bis 43 (ungerade Nr.)
hier: Beanstandung des Bürgermeisters des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2010 zum Tagesordnungspunkt 9
9. Anfragen

Nicht öffentliche Tagesordnungspunkte

10. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung - nicht öffentlicher Teil
11. Vereinigte Stadtwerke GmbH: Jahresabschluss 2009 inkl. Rücklagenzuführung 0872/2008-2013
12. Vereinigte Stadtwerke GmbH: Beteiligung an der Vereinigte Stadtwerke-Ortsnetz GmbH 0874/2008-2013
13. Vereinigte Stadtwerke GmbH: Neuausrichtung des Konzerns 0883/2008-2013
14. Grundstücksangelegenheiten
15. Personalangelegenheiten 0868/2008-2013

Die Punkte 14 und 15 werden in nicht öffentlicher Sitzung beraten (§ 5 Geschäftsordnung).

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, die Punkte 10 bis 13 nicht öffentlich zu beraten.

Stadt Bad Oldesloe Der Bürgermeister Planung und Umwelt Lb		Drucksachen-Nr. 0862/2008-2013
Datum 13.07.2010	Aktenzeichen IV.30.2 621.41 B 023 a- 5.Ä./Sitzungsvorlagen	TOP
Beschlussvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Stadtverordnetenversammlung		Sitzungsdatum 30.08.2010

Bebauungsplan Nr. 23 a - 5. Änderung

Gebiet: Schützenstraße Nr. 1 bis 45 (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

Satzungsbeschluss

1. Sachverhalt

In der Sitzung des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 02.07.2007 wurde der Beschluss gefasst, ein altes Planänderungsverfahren aus den Achtziger-Jahren für den Bereich der nordöstlichen Schützenstraße zwischen der unteren Hamburger Straße und dem Konrad-Adenauer-Ring wieder aufzugreifen, um den Bereich städtebaulich zu verdichten sowie um die Art der baulichen Nutzung insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von Spielhallen neu zu ordnen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.11.2008 ist der Geltungsbereich um den Bereich nordöstlich des Kreuzungspunktes Konrad-Adenauer-Ring/ Schützenstraße mit dem bisher unbebauten Eckgrundstück in den Geltungsbereich einbezogen worden. Der Ausschuss hatte zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung drei Planalternativen zur Diskussion gestellt. Aufgrund der erklärten Absicht eines Interessenten, dieses Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen und aufgrund der gleichzeitig verfolgten Absicht auf dem Nachbargrundstück des Hallenbades (außerhalb des Plangeltungsbereiches) einen Kindergarten zu errichten, sprach sich der Bau- und Planungsausschuss im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung für die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Straßenrandbebauung aus. Mit der Straßenrandbebauung kann gleichzeitig eine schalldämmende Wirkung für die dahinterliegende Wohnbebauung erzielt werden.

Die Ausweisung des Eckgrundstückes am Konrad-Adenauer-Ring als Mischgebiet erfordert die parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eines gesonderten Beschlusses bedarf es nicht.

Das Planverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB abgewickelt worden. Eine Umweltprüfung fand nicht statt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde allerdings nicht verzichtet. Sie wurde in der Zeit vom 05.03.2009 bis zum 06.04.2009 durchgeführt. In der Zeit vom 21.01.2010 bis zum 22.02.2010 erfolgte die normale öffentliche Auslegung. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf nochmals geändert worden, eine daraufhin durchgeführte eingeschränkte Beteiligung der Planbetroffenen blieb jedoch ergebnislos.

Die zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie zur normalen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden sind den Abwägungsempfehlungen in der Anlage zum Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seinen Sitzungen vom 08.06.2009, 10.05.2010 und 05.07.2010 empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten sind im Haushalt unter dem Konto 51100.54310000 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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenunterrichtung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB sowie zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung 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 Anlage zu TOP der Urschrift dieser Sitzungsniederschrift aufgeführten Ergebnis geprüft. Soweit innerhalb der beiden Verfahrensschritte zu inhaltsgleichen Stellungnahmen divergierende oder widersprüchliche Abwägungsempfehlungen gegeben wurden, gilt die jeweils jüngere als endgültig beschlossen.

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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 a 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

Jacobi
Stellvertretende Fachbereichsleiterin IV

Anlage (zu TOP) der Urschrift der Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2010

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange anlässlich der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.03 bis zum 06.04.2009 zum Bebauungsplan Nr. 023 a – 5.Änderung der Stadt Bad Oldesloe.
Bau- und Planungsausschuss vom 08.06.2009

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
1	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein Az: VII 415-553.72-62-004 vom 30.03.2009	
1.1	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:	
1.2	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.	Die Sichtfelder werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.
1.3	2. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.	Liegen die Sichtfelder auf privaten Grundstücken, werden diese Flächen in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird weiterhin festgesetzt, dass diese Flächen von Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe freizuhalten sind.
1.4	3. Die jeweiligen Straßenquerschnitte der Bundesstraße 75 sowie der Kreisstraße 64 sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.	Die Straßenquerschnitte werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
1.5	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 vorhandene Verkehrsbelastung sowie die Verkehrsprognose werden im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Verkehrsentwicklungskonzeptes ermittelt. Die Stadt Bad Oldesloe wird nach Vorliegen dieser Zahlen ein Lärmschutzgutachten für das Gebiet der Bebauungsplanänderung in Auftrag geben, das die für einen ausreichenden Lärmschutz erforderlichen Maßnahmen ermittelt.

1.6 Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbau-lichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Kenntnisnahme
1) Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Az: Bad Oldesloe – Sto vom 07.04.2009	
2.1 in dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Kenntnisnahme
2.2 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 übernommen.
2 Kreis Stormarn – Fachdienst Planung und Verkehr Az: 52/102 vom 07.04.2009	
2.1 Zu dem o.a. Entwurf mit Stand vom 20.11.2008 teile ich als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 / § 13 BauGB mit, dass meinerseits keine Bedenken gegen den Entwurf des Bauleitplanes erhoben werden.	Kenntnisnahme
3 Kreis Stormarn – Untere Denkmalschutzbehörde Az: 51/102-334-30.1-004 vom 12.03.2009	
3.1 Gegen die Planung bestehen aus denkmalpfe-gerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte Folgendes zu berücksichtigen:	
3.2 Vor dem Hintergrund der anstehenden Novellie-rung des Denkmalschutzgesetzes sollte in der Planzeichenerklärung unter Nachrichtliche Über-nahmen hinter dem „D“ nur noch die Bezeichnung „Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung“ ste-hen, ohne den Hinweis auf die §§ im DSchG. Das „K“ kann gestrichen werden, da auch das Trafo-Gebäude ein „D“ ist (siehe unten).	Die Planzeichnung wird entsprechend dem Hin-weis geändert.
3.3 Nach einer Neubewertung durch die Denkmal-schutzbehörden sind in dem B-Planbereich fol-gende Gebäude/Anlagen mit „D“ zu kennzeichnen: - Am Bürgerpark Stormarnhalle - Am Bürgerpark 4 Jugendfreizeitstätte (Vor-derhaus) - Am Bürgerpark 5 Logenhaus - Schützenstr./Ecke Hamburger Str.	Die nachrichtliche Übernahme der Denkmale in die Planzeichnung wird entsprechend dem Hin-weis geändert.

<p style="text-align: right;">Transformatoren- Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schützenstraße 13/15 Doppelwohnhaus - Schützenstraße 25 Wohnhaus <p>3.4 Entsprechende Änderungen sind in der Begründung u.a. auf Seite 17 ff unter „Denkmalschutz“ vorzunehmen. Dort kann es heißen:</p> <p>Im Plangebiet sind ... mehrere Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Am Bürgerpark Stormarnhalle - Am Bürgerpark 4 Jugendfreizeitstätte (Vorderhaus) - Am Bürgerpark 5 Logenhaus - Schützenstr./Ecke Hamburger Str. Transformatoren-Gebäude - Schützenstraße 13/15 Doppelwohnhaus - Schützenstraße 25 Wohnhaus <p>3.5 Es sollten auch hier die Hinweise auf die §§ DSchG nicht aufgeführt werden, auch nicht für das Transformtoren-Gebäude, welches ebenfalls künftig ein „D“ ist. Auf den Ausdruck „einfaches Kulturdenkmal“ soll verzichtet werden, da es nach der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes nur noch die Kategorie „D“ für Denkmal geben wird.</p> <p>3.6 Ansonsten können die Beschreibungen für die einzelnen Gebäude unverändert bleiben.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 04.03.2009</p> <p>4.1 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>4.2 Im Planbereich liegen Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich so früh wie möglich mit unserem PTI 12, Fackenburger Alle 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (04 51) 4 88-47 20, in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>5 Stadtwerke Bad Oldesloe Az: WL-fl vom 17.03.2009</p> <p>5.1 Wie der Stadt Bad Oldesloe bekannt ist, versuchen die Stadtwerke Bad Oldesloe seit längerem die im Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegenden Flurstücke 9/3 und 9/5 im Kreuzungsbereich Schützenstraße / Konrad-Adenauer-Ring als Bauland zu veräußern. Es gibt immer wieder Interessenten für das Grund-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

- stück, es ist jedoch bislang nicht zu einem Verkauf der beiden Flurstücke gekommen.
- 5.2 Um die Nutzungsmöglichkeiten und somit auch die Verkaufschancen des Grundstückes zu verbessern, befürworten die Stadtwerke Bad Oldesloe die Ausweisung einer Mischgebietsfläche in diesem Bereich.
- 5.3 Die Erschließung der Baufläche kann entweder über eine neue Zufahrt im Böschungsbereich von der Zufahrt zum Hallenbadparkplatz aus (siehe Variante 1) oder über einen befestigten Weg durch die städtische Grünanlage (Flurstück 7/18) erfolgen. Letztere Möglichkeit ist u.U. die günstigere, da hier keine Versorgungsleitungen umgelegt und keine Bäume gefällt werden müssten. Es sollten daher grundsätzlich beide vorgenannten Optionen der Erschließung ermöglicht werden.
- 5.4 Die Varianten 2 und 3 (Parkanlage bzw. Parkanlage mit Lärmschutzwall) werden von den Stadtwerken Bad Oldesloe nicht befürwortet, da sie eine deutliche Wertminderung der bislang als Wohngebiet charakterisierten Bauflächen bedeuten würden. Bei Beschluss einer dieser Varianten müsste die Stadt Bad Oldesloe diese Fläche den Stadtwerken abkaufen. Der gewünschte Lärmschutzeffekt kann auch durch eine Bebauung der Fläche erzielt werden.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des südlich an das Grundstück angrenzenden Konrad-Adenauer-Rings und der daraus resultierenden Lärmbelastungen ist das Grundstück weniger für eine attraktive Wohnnutzung und mehr eine gewerbliche, Öffentlichkeits-orientierte Nutzung geeignet. Die Fläche wird in dem Bebauungsplanentwurf daher als MI ausgewiesen. Durch entsprechende textliche Festsetzungen werden die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen auf eine dem Standort angemessene Auswahl reduziert. Die von der Nutzung des Grundstücks ausgehenden Emissionen werden entsprechend dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung (WA) begrenzt.
- Die Zufahrt des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des räumlich anschließenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 der Stadt Bad Oldesloe. Nach bisherigem Erkenntnisstand wird eine Erschließung vom Hallenbadparkplatz als vorzuziehende Lösung eingeschätzt, da der öffentliche Grünraum nordöstlich der Bebauung entlang der Schützenstraße dadurch am wenigsten beeinträchtigt wird. Über die endgültige Führung der Erschließung ist im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte zu entscheiden.
- Planerisch konzeptioneller Ansatz für Variante 2 und 3 war das Bild eines größeren, bis in die Innenstadt reichenden Grünzuges, der von der Trave bis an den Konrad-Adenauer-Ring reicht und sich von dort auch nach Süden, über das im Besitz der Stadtwerke befindliche Grundstück bis zur Grünfläche an der Lorentzenstraße fortsetzt. Durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte in der vorhandenen Grünfläche westlich des Hallenbades wird der oben beschriebene Planungsansatz in diesem Bereich bereits reduziert. Auch ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls (Variante 3) aus stadtgestalterischen Gründen an diesem innerstädtischen Standort weniger angemessen. Die Errichtung eines neuen längsgerichteten Baukörpers ermöglicht einen städtebaulich angemessenen aktiven Lärmschutz, gegenüber dem ansonsten ohne Wall oder Bebauung erforderlichen passiven Schallschutz.
- Im Entwurf des Bebauungsplanes wird daher, eine überbaubare Fläche wie in Variante 1, allerdings nicht als WA, sondern als MI, festgesetzt.

5.5	Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die geplante B-Plan-Änderung.	Kenntnisnahme
6	Eon Netz GmbH 02.03.2009	
6.1	Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Kenntnisnahme
6.2	Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme
7	Handwerkskammer Lübeck 26.03.2009	
7.1	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.	Kenntnisnahme
8	IHK Lübeck, 30.03.2009	
8.1	Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Kenntnisnahme
9	WBV Trave 10.02.2009	
9.1	Keine Einwände	Kenntnisnahme
10	NABU und BUND, ohne Datum	
10.1	NABU und BUND bedanken sich für die Übersendung der Planunterlagen und sprechen sich für die Flurstücke 9/3 und 9/5 für die Variante 2 "Festsetzung als öffentliche Grünfläche" aus. Auf dem Grundstück stehen 2 alte erhaltenswerte Apfelbäume. Wir fordern, dass diese im Plan als erhaltenswerte Bäume eingezeichnet werden.	Planerisch konzeptioneller Ansatz für Variante 2 war das Bild eines größeren, bis in die Innenstadt reichenden Grünzuges, der von der Trave bis an den Konrad-Adenauer-Ring reicht und sich von dort auch nach Süden, über das im Besitz der Stadtwerke befindliche Grundstück bis zur Grünfläche an der Lorentzenstraße fortsetzt. Durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte in der vorhandenen Grünfläche westlich des Hallenbades wird der oben beschriebene Planungsansatz in diesem Bereich bereits reduziert. Eine Bebauung der Fläche und die Errichtung eines neuen längsgerichteten Baukörpers ermöglicht einen dem Standort städtebaulich angemessenen aktiven Lärmschutz, gegenüber einem aus stadtgestalterischen Gründen an diesem Standort weniger geeigneten Wall oder dem sonst nur noch möglichen passiven Lärmschutz an den

	<p>einzelnen Gebäuden. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird daher, eine überbaubare Fläche wie in Variante 1, allerdings nicht als WA, sondern als MI, festgesetzt. Die Festsetzung entspricht auch dem durch die Stadt formulierten Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung zur Reduzierung der Flächenausweisungen in bisher unbebauten Bereichen.</p> <p>Die vorhandenen Apfelbäume befinden sich ungefähr mittig in der Grundstücksfläche. Bei der aus Gründen des Lärmschutzes geplanten länglichen Bebauung des Grundstücks, können sie daher nicht erhalten werden.</p>
<p>11 AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein Az: -/19.02.2009 vom 03.04.2009</p> <p>11.1 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 dem vorliegenden Verfahrensstand keine Stellungnahme abgeben. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der weiteren Planung einzuhalten sind.</p> <p>11.2 Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>12 Feuerwehr Bad Oldesloe 17.03.2009</p> <p>12.1 Der § 4 Abs. 2 und der § 5 LBO / SH sind zu beachten.</p> <p>12.2 Bei der Planung der Löschwasserversorgung über Hydranten ist die Löschwassermenge dem Planungsgebiet und der vorgesehenen Nutzung ausreichend anzupassen.</p>	<p>Die Einhaltung der Vorschriften der LBO hinsichtlich der Erschließung der Gebäude und Grundstücke sowie erforderlicher Zugänge und Zufahrten ist für die konkreten Bauvorhaben im Bauantragsverfahren nachzuweisen, bzw. bei einer Baufreistellung durch den Entwurfsverfasser zu bestätigen.</p> <p>Es bedarf einer gesamtstädtischen Überprüfung der Löschwasserversorgung. Die möglicherweise in einem zu vergebenden Gutachten aufgezeigten Lücken in der Löschwasserversorgung wären dann durch geeignete Maßnahmen zu schließen.</p>

13 **Bürger A**
05.03.2009

13.1 Nach der gegenwärtigen Planung ist nur im vorderen und im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Das weicht von den bereits weitgehend ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke ab, die auch den Mittelteil bebaut haben. Es wird vorgeschlagen, entweder das gesamte Grundstück bebauungsfähig zu erklären und die zulässige Ausnutzung über das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, wie das z.B. auf den Grundstücken Schützenstraße Nr. 6 und 7 und zwischen Konrad-Adenauer-Ring und „Am Bürgerpark“ geschehen ist oder eine dreizeilige (vordere, mittlere und hintere) Baufläche auszuweisen.

13.2 Im Übrigen muss die gegenwärtige rückwärtige Baugrenze auf den baulichen Bestand Rücksicht nehmen.

Der Anregung wird gefolgt und im rückwärtigen Bereich eine große überbaubare Fläche festgesetzt, die auch eine Bebauung im Mittelteil des Grundstücks ermöglicht. Die zulässige GRZ bleibt unverändert.

Planerisches Ziel ist es, im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung eine einheitliche hintere Baugrenze festzulegen.

Der über die Baugrenze hinausragende eingeschossige Anbau besitzt Bestandsschutz. Er ist selbst nach einem möglichen Abgang des Gebäudeteils auf Grundlage der textlichen Festsetzung, dass das Vortreten von neuen Gebäudeteilen über Baugrenzen als Ausnahme in dem Maße zugelassen werden wie ein bestehendes in der Planzeichnung dargestelltes Hauptgebäude eine Baugrenze überschreitet, als Ausnahme wieder genehmigungsfähig. Diese Regelung ermöglicht auch vor dem Hintergrund der geplanten Ausweitung der überbaubaren Flächen (s.o.) eine dem dann vorhandenen Bestand angemessene Beurteilung.

14 **Bürger B**
02.03.2009

14.1 Die Varianten 2 und 3 — Erhaltung der Grünfläche — scheiden meiner Meinung nach aus. Die Stadt Bad Oldesloe müsste den Kaufpreis für das Grundstück aufbringen sowie bei der Variante 3 zusätzlich die Herstellungskosten für die Errichtung eines Lärmschutzwalls. Bei der angespannten finanziellen Situation halte ich diese Varianten für ungeeignet. Die Errichtung eines Walls halte ich als Lärmschutz für nicht ausreichend, da die Beeinträchtigung von dem Kreuzungsbereich (Schützenstraße) und der B75 vor der Einfahrt zur Schwimmhalle nach wie vor gegeben sein würde. Zum anderen würde der Wall nicht in das Stadtbild passen. Ich gehe davon aus, dass es Stimmen/Meinungen geben wird, die sich für diese Varianten aussprechen werden, da man eine „grüne Linie“ von der Grünfläche neben der Schwimmhalle über die Flurstücke 9/3 + 9/5 zum „Lorentzenstraßen-Park“ erkennen möchten.

Planerisch konzeptioneller Ansatz für Variante 2 und 3 war das Bild eines größeren, bis in die Innenstadt reichenden Grünzuges, der von der Trave bis an den Konrad-Adenauer-Ring reicht und sich von dort auch nach Süden, über das im Besitz der Stadtwerke befindliche Grundstück bis zur Grünfläche an der Lorentzenstraße fortsetzt. Durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte in der vorhandenen Grünfläche westlich des Hallenbades wird der oben beschriebene Planungsansatz in diesem Bereich bereits reduziert. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls (Variante 3) ist auch aus stadtgestalterischen Gründen an diesem innerstädtischen Standort weniger geeignet. Die Errichtung eines neuen längsgerichteten Baukörpers ermöglicht auch aus Sicht der Kommune einen städtebaulich angemessenen **aktiven** Lärmschutz, gegenüber dem ansonsten ohne Wall oder Bebauung erforderlichen **passiven** Schallschutz. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird daher, eine überbaubare Fläche wie in Variante 1, allerdings

<p>Im Flächennutzungsplan ist die Fläche neben der Schwimmhalle jedoch nicht als „Grünfläche“ sondern als zu bebauende Fläche ausgewiesen. Ich gehe davon aus, dass diese Fläche ebenfalls in absehbarer Zeit bebaut wird. Den Anfang wird vielleicht bald der Bau der Erweiterung der Schwimmhalle machen. Ich plädiere daher für die Variante 1 zur Festsetzung einer allg. Wohnbaufläche und spreche mich ausdrücklich für die Bebauungsmöglichkeit aus.</p>	<p>nicht als WA, sondern als MI, festgesetzt.</p>
<p>14.2 Ich selbst habe Interesse am Erwerb und der Bebauung des Grundstücks (Flurstücke 9/3+9/5).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>14.3 Ich beabsichtige dort<i>(Anmerkung der Verwaltung: Die hier geschilderten Bauabsichten haben sich zwischenzeitlich zerschlagen. Es bestehen jedoch reale andere Bebauungsabsichten, die eine vergleichbare Stellungnahme nahe legen)</i></p>	<p>Die von dem Kaufinteressenten geplanten Nutzungen werden bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungen berücksichtigt.</p>
<p>14.4 Ich würde mich freuen, wenn Sie und die entsprechenden Gremien sich für die Variante 1 mit der Bebauungsmöglichkeit entscheiden würden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>15 Bürger C 18.05.2009</p> <p>15.1 Der Einwender meint, dass er seine Planungen für den Neubau in Erwartung auf den unveränderten Bestand des alten B-Planes betrieben hat. Die zulässige bebaubare Fläche war ihm einmal vor 2 Jahren von der Bauaufsicht in einem Lageplan eingezeichnet worden. In dem alten Bebauungsplan springt die Baugrenze nicht hinter dem Eckgebäude zurück und ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Zusätzlich wünscht der Eigentümer die Festsetzung einer GRZ von 0,35 wie auf den Nachbargrundstücken.</p>	<p>Ein rechtlicher Anspruch auf die in dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen besteht grundsätzlich nicht. Der aktuelle Vorentwurf sieht entsprechend dem an der Schützenstraße vorhandenen denkmalgeschützten eingeschossigen Gebäude und dem inzwischen abgerissenen Bestand auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine eingeschossige Bebauung vor und legt, wie im Vorentwurf der 5. Änderung aus dem Jahr 1992, im nördlichen Grundstücksteil eine gegenüber dem Eckgebäude zurückspringende Baugrenze fest. Die GRZ wird mit 0,3 angegeben.</p> <p>Grundlage der dargestellten maximalen Geschossigkeit und der zurückspringenden Baugrenze war 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 überragende neue rückwärtige Bebauung zuzulassen.</p> <p>Durch die Entscheidung die nördliche Seite des Konrad-Adenauer-Rings zu bebauen (Grundstück Stadtwerke) wird sich der Charakter dieses Abschnittes des Konrad-Adenauer-Rings absehbar wandeln.</p> <p>Im hinteren Bereich des Grundstücks wird daher,</p>

wie auf den angrenzenden Grundstücken und der nördlichen Straßenseite, eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und die Eingeschossigkeit auf den vorhandenen denkmalgeschützten Bestand beschränkt. Die im Rahmen der festgelegten Höhenentwicklung mögliche zweigeschossige Bebauung vermittelt zwischen der eingeschossigen Bebauung an der Schützenstraße und der zweigeschossigen Bebauung Am Bürgerpark 2b.

Die gegenüber dem Eckgebäude zurückweichende Baugrenze wird beibehalten, da sie zwischen den vorhandenen Baukanten (Schützenstraße 25, Am Bürgerpark 2b) eine stadträumlich sinnvolle Abstufung vornimmt, eine bis nah an den Konrad-Adenauer-Ring heranreichende Wohn- und Geschäftsbebauung nicht dem besonderen Charakter der Straße entspricht und auch bei Beibehaltung der Baugrenze, insbesondere mit den Abstandsregelungen der neuen LBO, eine ausreichende Bautiefe ca. von 9 m realisierbar ist.

Auf den südlich an das Grundstück angrenzenden Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes ist bis zur Straße Am Bürgerpark einheitlich eine GRZ von 0,3 dargestellt. Lediglich für das Grundstück Am Bürgerpark 2b ist entsprechend dem bereits vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,37 dargestellt. Dieses Maß der Überbauung ist jedoch die Ausnahme in dem Wohngebiet, dessen Bestand auf allen anderen Grundstücken, selbst auf den bereits nachverdichteten, nicht über eine GRZ von 0,3 hinausgeht. An der geplanten Festsetzung wird daher festgehalten.

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange anlässlich der öffentlichen Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01 bis zum 22.02.2010 zum Bebauungsplan Nr. 23a – 5- Änderung der Stadt Bad Oldesloe.

Bau- und Planungsausschuss vom 10.05.2010

Stellungnahme / Datum	Abwägung
<p>16 Innenministerium des Landes SH</p> <p>1.7 Die Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt, zur langfristigen Sicherung der Qualität der innerstädtischen Wohnquartiere im gesamten Geltungsbereich Regelungen für eine verträgliche Nutzungsmischung und eine angemessene bauliche Ausnutzung am nordwestlichen Rand der historischen Altstadt von Bad Oldesloe zu schaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und besonderen Wohngebiete sowie die Flächen für Gemeinbedarf und Versorgungsanlagen entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Festsetzung zur Mischgebietsfläche nördlich des Konrad-Adenauer-Ringes entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. In diesem Zusammenhang ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzung der Bebauungsplanänderung anzupassen.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den Planungsabsichten wie folgt Stellung:</p> <p>1.8 Es wird bestätigt, dass gegen das o.a. Planungsvorhaben der Stadt Bad Oldesloe keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>1.9 Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor.</p> <p>1.10 Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist hiermit nicht verbunden.</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>17 Archäologisches Landesamt SH Az: Bad Oldesloe-Std, 11.02.2010</p> <p>17.1 In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen</p>	<p></p> <p>Kennntnisnahme</p>

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.

18 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:

5. *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.*
6. *Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.*
7. *Die jeweiligen Straßenquerschnitte der Bundesstraße 75 sowie der Kreisstraße 64 sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.*
8. *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.

19 Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr

Az: 52/102, 16.2.2010

19.1 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:

19.2 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.

19.3 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.

19.4 1.3

Innerhalb des Planungsgebiets bestand und besteht eine gewerbliche Nutzung (Tischlerei,

Durch den Hinweis für das Grundstück Schützenstraße 1, dass bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen

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.

19.5 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 alllastenrelevante 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.

19.6 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.

19.7 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 angrenzend 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 darzu-

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.

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.

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.

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.

legen, 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.

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.

Auszug Stellungnahme vom 7.4.2009

7.1

Die über die Baugrenzen ragenden Gebäudeteile sind als „künftig fortfallend“ darzustellen.

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 beigefügten 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 Einzelfalls zu erleichtern, wird in die Begründung ein Hinweis auf die Regelungen der DIN 4109 aufgenommen, die z.B. für Gebäuderückseiten bereits bestimmte Abschläge zulassen.

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

<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>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>20 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>21 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>22 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>auf der Grundstückslänge ist es zwingend notwendig das Grundstück einerseits Aufschüttungen 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>24.1 Dieses Schreiben bitte ich zusätzlich zu dem Schreiben vom 26.10.2009 zu berücksichtigen.</p>	<p>in das Gelände notwendig ist. Diese Ausnahmetatbestände sind auf diesem Grundstück gegeben.</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>25 zum Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Ring / Schützenstraße 03.02.2010</p> <p>25.1 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>25.2 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>25.3 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>26 zum Grundstück Schützenstraße Nr. 25 03.02.2010</p> <p>26.1 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>26.2 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</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. Ausge-</p>

0,33 für sinnvoll.

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

26.4 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.

nommen 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.

Für den vorderen Grundstücksteil wurde auf Grund der dort zulässigen eingeschossigen Bauweise extra ein Teilgebiet abgeteilt. Auch hier entspricht die festgesetzte GRZ von 0,36 dem Bestand. Um der Anregung annähernd zu folgen wird für den rückwärtigen Grundstücksteil eine GRZ von 0,33 festgelegt. Die nach der Planauslegung erfolgte Änderung erfordert eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

(Anmerkung: Die durchgeführte eingeschränkte Beteiligung blieb ohne Rückmeldung)

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. 0857/2008-2013
Datum 12.07.2010	Aktenzeichen IV.30.2 621.41 B 035- 1.Ä./Sitzungsvorlagen	TOP
Beschlussvorlage öffentlich		
Beratungsfolge Stadtverordnetenversammlung		Sitzungsdatum 30.08.2010

Bebauungsplan Nr. 35 - 1.Änderung

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

hier: Beanstandung des Bürgermeisters des rechtswidrigen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.2010 zum Tagesordnungspunkt 7.

1. Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 35 - 1. Änderung als Satzung beschlossen. Gegen den Beschluss hat der Bürgermeister der Stadt Bad Oldesloe nach § 43 Abs. 1 der Gemeindeordnung Widerspruch eingelegt und gefordert, den Beschluss aufzuheben. Dem Widerspruch ist die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 21.06.2006 nicht gefolgt. Nach § 43 Abs. 3 der Gemeindeordnung hat der Bürgermeister den rechtswidrigen Beschluss beanstandet.

Inhaltlich wird auf die als Anlage beigefügte Beanstandung vom 01.07.2010 verwiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat nun die Möglichkeit, die Beanstandung hinzunehmen, ihren Beschluss damit aufzuheben und der Beschlussempfehlung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.05.2010 zu folgen oder Klage gegen die Beanstandung zu erheben.

2. Finanzielle Auswirkungen

entfällt

3. Leitwerte

entfällt

4. Vorschlag zum Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Beanstandung des Bürgermeisters vom 01.07.2010 gegen ihren rechtswidrigen Beschluss vom 26.05.2010 zum Tagesordnungspunkt 7 hin, hebt diesen damit auf und beschließt weiter wie folgt.

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 den 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

Jacobi
Stellvertretende Fachbereichsleiterin IV