

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Übersicht der Stellungnahmen:

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht), 08.08.2023.....	2
2. Kreis Stormarn, 17.07.2023.....	3
3. Obere Denkmalschutzbehörde, 09.06.2023.....	6
4. Kampfmittelräumdienst, 20.06.2023.....	6
5. Freiwillige Feuerwehr Stadt Bad Oldesloe, 05.07.2023.....	6
6. Stadtwerke Bad Oldesloe, 14.07.2023.....	7
7. Industrie – und Handelskammer zu Lübeck, 13.07.2023.....	7
8. Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 15.06.2023.....	7
9. Dataport, 09.06.2023.....	7
10. Wasser- und Bodenverband Trave, 15.06.2023.....	8

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>die planende Gemeinde unterliegt). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Zweckbestimmung des MU erhalten bleiben muss.</p> <p>Verbunden mit dem vorgenannten Hinweis wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Bad Oldesloe keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2	<p>Kreis Stormarn, 17.07.2023</p> <p>1. Landschaftspflege:</p> <p>Die Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt, die Ida-Ehre-Schule baulich zu erweitern und Nachverdichtung im Umfeld zu ermöglichen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aus der Unterlage Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB geht hervor, dass es durch die 2. Änderung des B-Planes 23n voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird. Weitere Merkmale möglicher Auswirkungen, als die hier genannten, sind der uNB nicht bekannt. Insofern werden keine unüberwindbaren Hindernisse gesehen.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz ist im weiteren Verfahren um eine spezielle Artenschutzprüfung zu ergänzen.</p> <p>2. Wasserwirtschaft:</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme kann erst nach Vorlage des unter Punkt 8 "Ver- und Entsorgung - Oberflächenentwässerung" avisierten wassertechnischen Nachweises gem. Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ abgegeben werden.</p> <p>Die unter 4.2. genannte "<i>begrünte unversiegelte Fläche zur Verbesserung des Mikroklimas im zentralen Stadtbereich</i>" und der unter 6.1. beschriebene Absatz "<i>Im Kreuzungsbereich Lorentzenstraße/Schützenstraße wird gemäß dem Bestand als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die Parkanlage dient der Durchgrünung der Stadt sowie die Verbesserung des Mikroklimas in diesem Be-</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine Artenschutzprüfung zum Entwurf ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein wassertechnischer Nachweis gem. A-RW1 wird zum Entwurf ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Umsetzung eines konkretes Oberflächenentwässerungskonzepts wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die im Vorentwurf festgesetzte Grünfläche zusammen mit dem umliegenden als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zum Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs sind.</p>

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>reich.</i>" wird ausdrücklich begrüßt. Hier und auch bei der Planung öffentlicher Gebäude sollten im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung Elemente der blau-grünen Infrastruktur bzw. des Schwammstadtkonzepts umgesetzt werden.</p> <p>3. Bodenschutz und Grundwasserschutz:</p> <p>Gegenüber dem vorgelegten Entwurf bestehen zu einigen Punkten Bedenken bzw. es sind Ergänzungen und Nebenbestimmungen notwendig.</p> <p><u>Zur Begründung Seite 7, Kapitel 3.2:</u></p> <p>Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden zukünftig Bereiche als "Schule" dargestellt, welche bislang zu einer A2-Archivfläche in der Hamburger Straße 14 gehörten. Diese Flurstücke wurden ehemals von einem Mineralölhandel genutzt.</p> <p>Auf den Flurstücken 210 und 212 befindet sich nach einem mir vorliegenden Gutachten des Büros URS aus 2010 eine bislang nicht sanierte schädliche Bodenveränderung mit chlorierten Mineralölkohlenwasserstoffen.</p> <p>Für eine zukünftig sensible Nutzung als Schulfläche ist daher ein Handlungsbedarf gegeben.</p> <p>Aufgrund von auf dem Grundstück Hamburger Straße 14 (Gemarkung Oldesloe, Flur 18, FS 210 und 212) festgestellten schädlichen Bodenveränderungen wird gemäß Altlastenerlass zur Sicherung gesunder Nutzungsverhältnisse festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken jegliche Neubebauungen oder Umnutzungen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, nur nach einer Sanierung der bekannten schädlichen Bodenveränderung zulässig ist.</p> <p>Die Maßnahmen sind von einem*r Gutachter*in nach Bodenschutzrecht zu begleiten und mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und in einem Bericht zu dokumentieren.</p> <p>Weiterhin ist vor Nutzung dieser Fläche als Aufenthaltsfläche für Schüler / Schulgelände eine Oberbodenuntersuchung nach Bodenschutzrecht durchzuführen.</p> <p><u>Zur Begründung Seite 16, Kapitel 11:</u></p> <p>Mit Stand vom 20.06.2023 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Nr. 23n bei der unteren Bodenschutzbehörde Datensätze zu den nachfolgend aufgelisteten Standorten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Altlasten werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zudem wurde textlich festgesetzt, dass vor jeglichem Eingriff in den Boden eine Sanierung der Altlast stattgefunden haben muss.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren wurden in der Begründung ergänzt</p>

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Tab.1: Altstandorte im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23n - siehe angehängte Datei</p> <p><u>Archivflächen (A2)</u> sind Flächen, bei denen mit der derzeitigen Nutzung kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen kann muss geprüft werden, ob sich ein Handlungsbedarf gemäß Altlastenerlass (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen) ergibt.</p> <p>Jede Baumaßnahme / Eingriff in den Boden ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen. Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden / Entsiegelungen (auch Verlegung von Leitungen etc.) sind von einem*r Sachverständigen nach Bodenschutzrecht zu begleiten.</p> <p>4. Denkmalpflege:</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Denkmalrechtliche Belange werden nicht berührt. Die im Kreuzungsbereich der Olivet-Allee und Lorentzenstraße befindlichen Kulturdenkmale befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>5. Brandschutz:</p> <p>Gegen die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:</p> <p>Da Angaben zum Grundschutz der Löschwasserversorgung zum Entwurf ergänzt werden sollen, entfällt hierzu die Stellungnahme.</p> <p>6. Planzeichnung:</p> <p>6.1 Die öffentlichen Fuß- und Radwege im Westen und Norden des Plangeltungsbereiches sind noch in ihrer Breite zu vermaßen.</p> <p>6.2 Die Gebäudeteile außerhalb der Baufenster sind noch als „zukünftig fortfallend“ festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird für das Baugenehmigungsverfahren in der Begründung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Festsetzung zukünftig fortfallender Gebäude gibt es gem. BauGB keine Rechtsgrundlage. Eine Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung wird insofern als nicht sinnvoll erachtet, da nicht alle Gebäude außerhalb der Baugrenzen zwangsläufig entfallen werden. Durch die Lage außerhalb der Baugrenzen werden die Gebäude planungsrechtlich auf Bestandsschutz zurückgesetzt, jedoch besteht prinzipiell die Möglichkeit, dass die jeweiligen Gebäude(teile) bis auf unbestimmte Zeit erhalten bleiben. Konkrete Vorhaben, sind bis auf die angestrebte Schulerweiterung im Nordosten nicht bekannt.</p>

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3	<p>Obere Denkmalschutzbehörde, 09.06.2023</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung.</p>
4	<p>Kampfmittelräumdienst, 20.06.2023</p> <p>in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p>
5	<p>Freiwillige Feuerwehr Stadt Bad Oldesloe, 05.07.2023</p> <p>Zu dem o. g. Bebauungsplan nehme ich bezüglich des Brandschutzes wie folgend Stellung:</p> <p>Die Belange des Brandschutzes sind ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
6	<p>Stadtwerke Bad Oldesloe, 14.07.2023</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung geben wir aus Sicht der Abwasserentsorgung der Stadtwerke Bad Oldesloe folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Aufgrund der geplanten weiteren baulichen Verdichtung des betroffenen Plangebietes ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Niederschlagswasserkanalisation, an welche die zusätzlichen befestigten Flächen angeschlossen werden sollen, zu überprüfen. Ggf. sind Maßnahmen zur Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorzusehen.</p>	<p>Das Plangebiet weist bereits heute einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, sodass eine Nachverdichtung überwiegend auf bereits heute versiegelter Fläche stattfindet. Durch die Festsetzung von Gründächern bei Dachneigungen unter 20° sowie der Herstellung von Gehwegen und ebenerdigen nicht überdachten Stellplätzen in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau werden zudem Maßnahmen getroffen, die den Versiegelungsgrad weiter reduzieren bzw. Retentionsflächen schaffen und somit eine Verschlechterung des Status Quo vermieden wird.</p> <p>Eine konkrete Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Niederschlagswasserkanalisation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in dem dann ggf. weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung beauftragt werden können.</p>
7	<p>Industrie – und Handelskammer zu Lübeck, 13.07.2023</p> <p>Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
8	<p>Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 15.06.2023</p> <p>die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgenden Hinweis zum anliegenden Bauleitverfahren:</p> <p>Bei der geplanten Innenverdichtung ist zwingend darauf zu achten, dass die neuen Grundstücke über geeignete Zufahrten mit Versorgungssystemen erschlossen werden können.</p> <p>Zumindest müssen entsprechende allgemeine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in geplante Zuwegungen eingetragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Zuwegungen für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden muss, sind nicht geplant.</p>
9	<p>Dataport, 09.06.2023</p> <p>Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass in dem benannten Plangebiet keine Richtfunkstrecke von Dataport betrieben wird und somit keine Beeinträchtigungen vorliegen.	Kenntnisnahme.
10	Wasser- und Bodenverband Trave, 15.06.2023 Der WBV Trave hat gegen die Änderungen keine Bedenken vorzubringen, da keine direkte Einleitung in Gewässer des WBV Trave erfolgt und der Verband somit nicht direkt betroffen ist.	Kenntnisnahme.

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p>Privatperson A, 14.07.2023</p> <p>ich vertrete [REDACTED] als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] in 23843 Bad Oldesloe. [REDACTED] vertritt gleichzeitig die Interessen der beiden Grundstücksnachbarn, nämlich der Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]. Die Interessenbündelung erfolgt zum Zwecke der einheitlich zu berücksichtigenden Dokumentation der privaten Belange, wie sie im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Zu dem Anforderungskatalog des § 1 Abs. 7 bzw. den Berücksichtigungsanforderungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werde ich sogleich noch ausführen.</p> <p>Mir liegt die Amtliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor, ebenso habe ich die vorgesehene Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23n-2. Ä. im Vorentwurf per 27.03.2023 einsehen und auswerten können. Die Anlagen, nämlich der Analyseplan sowie der Plan zu den Entwicklungspotentialen, wie er der Begründung beigelegt ist und wie er durch das Büro Architektur+ Stadtplanung, Hamburg, gefertigt wurde, liegen mir ebenfalls vor.</p> <ol style="list-style-type: none">Die Grundstücke meiner Mandantschaft sind in der Begründung auf Blatt 4 mit der Ziffer „2“ belegt. Sie sind beschrieben mit der aktuellen Nutzung als private Gärten und<ol style="list-style-type: none">beinhalten Entwicklungsoptionen für wohnbauliche Nachverdichtung in 2. Reihe,eine Sicherung für ein Schulerweiterungspotential und Nachverdichtung im Hinblick auf das Wohnen in 2. Reihe im nördlichen Bereich bzw.„potentielle Schulerweiterungsfläche“ - Schulerweiterung mit potenzieller Schulgebäudeerweiterung". <p>Nach dem aktuell geltenden Regionalplan ist die Stadt Bad Oldesloe als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt und Mittelzentrum eingestuft. In der Städtebaulichen Begründung zum Planentwurf heißt es dann zu den Arten der baulichen Nutzung, dass die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bzw. urbaner Gebiete erfolgt, zum Grundstück meiner Mandantschaft heißt es - Blatt 8:</p> <p><i>„Dabei soll der kurzfristige Bedarf einer Schulerweiterung im Osten ermöglicht werden und eine <u>langfristige</u> Option auf eine weitere Schulentwicklung <u>im Norden</u> und Süden ermöglicht werden.“</i> (Unterstreichung durch den Unterzeichner)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Es heißt dann, dass die „im Sinne des Gemeinwohls für den gemeinen Bedarf das Schulzentrum mit seinen Qualitäten erhalten und für zukünftige Anforderung planungsrechtlich langfristig gesichert“ werden soll.</p> <p>Die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Festhalle“ soll mit einer GRZ von 0,4 belegt werden. Es soll eine Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen und eine höhere Ausnutzung des Schulgeländes und somit auch eine vertikale Schulerweiterung ermöglicht werden, „ohne die Nachbarschaft zu stark zu belasten“. Hinsichtlich der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung stuft sich deshalb die Geschossigkeit auf „maximal zwei Vollgeschosse“ ab.</p> <p>2. Nach den Planungen müsste meine Mandantschaft also damit rechnen, dass auf den südlichen Bereichen ihrer Grundstücke dann, wenn sie dem allgemeinen Bedarf zur Verfügung gestellt werden, zweigeschossige - oder noch höhere? - Gebäude errichtet werden.</p> <p>Meine Mandantin [REDACTED] beabsichtigt vielmehr, das Grundstück im rückwärtigen Bereich auch mit einer Wohnbebauung zu belegen. Entsprechende Bauvoranfragen liegen vor und stehen zur Bescheidung an. Diese würde durch eine Ausnutzung bzw. durch eine Zuweisung zum Gemeinbedarf konterkariert werden. Das Grundstück meiner Mandantschaft würde demgemäß deutlich herabgezont. Entschädigungsansprüche für eine solche Herabzonung und eine Zuweisung für den Gemeinbedarf wären zwangsläufig die Folge.</p> <p>Einstweilen gehe ich davon aus, dass es zu einer solchen Herabzonung nicht kommen wird und die zwischenzeitlich ja auch ins Auge gefasste und auch im Begründungsentwurf erwähnte Nutzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung in 2. Reihe planerisch in die weitere Planung aufgenommen werden und dann auch planerisch umgesetzt werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang darf ich darauf hinweisen, dass die Verdichtung in 2. Reihe über viele Jahre hinweg geplant worden war, bis dann im Jahr 2018 eine neue Planung auf den Weg gebracht wurde und der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, der jetzt in die Bürgerbeteiligung mündet. Die Schulgebäude werden aktuell im hinteren Bereich der Hamburger Straße erweitert. Eine Änderung des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Gründlicher Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde entschieden, dass der Geltungsbereich um die Grundstücke in der Lorentzenstraße 2A und B sowie der Schützenstraße 8-24 (gerade Nr.) reduziert wird und somit auf eine langfristige Schulerweiterungsoption im nördlichen Bereich verzichtet wird. Weiteren Planungsbedarf in diesem Bereich wird seitens der Stadt zur Zeit nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung oben sowie den Bescheid der Bauvoranfrage verwiesen.</p> <p>Zur Klarstellung: Eine Bebauung in zweiter Reihe war mit der Aufstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom 27.03.2023 nicht als Planungsziel definiert worden. In dem erwähnten Plan in der Begründung wurden lediglich mögliche Entwicklungsoptionen aufgezeigt und zur politischen Diskussion gestellt. In der Stadtverordnetenversammlung wurde damals ein politisches Meinungsbild zugunsten des Planungsziels einer langfristigen Schulerweiterungsoption abgegeben. Dieses wird in dem aktuellen Entwurf aufgrund der oben genannten Abwägung nicht mehr berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der erfolgten Reduzierung des Geltungsbereichs zum Entwurf wird der Anregung gefolgt und die Überplanung der privaten Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße zurückgenommen.</p>
---	--

<p>B-Plans ist dadurch wohl „sowieso“ erforderlich geworden. Die weiteren Änderungen im B-Plan, nämlich die Grundstücke in der Schützenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen, werden dem Anforderungskatalog und den Planungsgrundsätzen des BauGB nicht gerecht.</p> <p>In diesem Zusammenhang erwähne ich, dass</p> <ul style="list-style-type: none">a) gerade jetzt ja ein großer Erweiterungsbau für die Schule im hinteren Bereich der Hamburger Straße gebaut wird,b) die Schulmensa für alle drei Schulen so gebaut worden ist, dass dieser Bauabschnitt aufgestockt werden kann,c) auf dem großen ehemaligen alten Parkplatzbereich direkt neben der Schule eine Tiefgarage und weitere Gebäude errichtet werden können undd) und - und dies ist maßgeblich - eine Schulbedarfsplanung gar nicht stattgefunden hat. <p>Nach dem mir vorliegenden Lichtbildmaterial ist auch zu berücksichtigen, dass in der Schützenstraße 22 im rückwärtigen Bereich ja bereits ein größeres Wohngebäude errichtet worden ist, dem meine Mandantschaft sich mit den eigenen Bauabsichten auch gegenüber einfügen wollen würde. Für einen Schulbau in dem hier in Rede stehenden Bereich, der aktuell gärtnerisch genutzt wird, auf den Grundstücken Schützenstraße 20 - 16 existiert also definitiv nicht nur kein Bedarf, die Flächen sind insoweit auch schlicht nicht geeignet, eine solche Schulgebäudeerweiterung - und dann noch langfristig - sichern zu müssen.</p> <p>3) Die Baupolitik einer Kommune, die auch mit massiv wachsenden Schülerzahlen nicht nur über Jahre, sondern über Jahrzehnte rechnen muss, darf sicherlich darauf ausgerichtet sein, auch gewisse Erweiterungsflächen vorzuhalten bzw. vorhalten zu können. Dies muss - darin liegt ein weiterer entscheidender Fehlsatz der Planung - aber mit den privaten Belangen unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar sein.</p> <p>Ich werde nicht das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB bzw. die zu berücksichtigenden Belange und die Planungsaufgaben nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB hier einzeln diskutieren. Was allerdings festzustellen ist, ist, dass private Belange bisher gar nicht (!) abgefragt und ermittelt worden sind. Sie sind schlicht im Abwägungsmaterial nicht vorhanden. Das Abwägungsgebot, wie das Baurecht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die notwendige Schulerweiterung im Nordosten der Ida-Ehre-Schule ergibt sich aus dem von der Schule hervorgebrachten Bedarf anhand des täglichen Betriebes. Gleichzeitig sind weitere mögliche Erweiterungsflächen notwendig, um auch in Zukunft kurzfristig auf einen möglichen Mehrbedarf reagieren zu können.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Grundstücke der Schützenstraße 8-24 (gerade Nrn.), sowie der Lorentzenstraße 2A und B aus dem Geltungsbereich genommen. Bezüglich der Bauvoranfrage wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf den Bescheid der Bauaufsichtsbehörde verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich um die Grundstücke Lorentzenstraße 2A und B sowie der Schützenstraße 8-24 (gerade Nrn.) reduziert und somit die Überplanung der privaten Grünfläche mit einer Fläche für den Gemeinbedarf zurückgenommen.</p>
--	--

es zwingend unterstellt, wie es Wesensgehalt auch des Art. 14 GG Eigentums-garantie ist, ist also schlicht - man muss das so deutlich sagen - ausgeblendet worden. In der Begründung findet sich zu den privaten Belangen kein Wort.

Ich verweise allerdings auf die Kommentierung in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zur Durchführbarkeit der Planung der Wirtschaftlichkeit. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich - immer - auf Verwirklichung der in ihm enthaltenen Festsetzungen angelegt. Sie müssen daher vollziehbar sein. Der Vollziehbarkeit dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen, die sie von vornherein in Frage stellen. Dies folgt sowohl aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wo es ja heißt, dass die Erforderlichkeit der Bauleitplanung dann besteht, „sobald“ und „soweit“ eine Planung überhaupt sinnvoll bzw. gar zulässig ist. Eine Flächensicherung für künftige Jahrhunderte, aber auch viele Jahrzehnte im Voraus, ist damit nicht gemeint.

Wichtiger aber noch ist das Abwägungsgebot im Hinblick auf die Notwendigkeit, den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Geeignetheit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen Geltung zu verschaffen. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon im Urteil vom 29.09.1978 - IV C 30.76 - festgehalten, dass die Verbindung zwischen Abwägungsgebot und Durchführbarkeit des Bebauungsplans hergestellt sein muss. Eine auf Dauer, d. h. auf unabsehbare Zeit (Zeithorizont 10 - 15 Jahre), nicht realisierbare Festsetzung eines Bebauungsplans führt von vornherein zu deren Nichtigkeit, ebenso wie unter diesen Voraussetzungen ein Bebauungsplan noch nachträglich funktionslos und unwirksam werden kann. Die Ausprägung des Abwägungsgebots ist auch das Gebot der Konfliktregelung und der Konfliktbewältigung aus der vorhergehenden Ermittlung der konflikt-trächtigen Belange.

Ich erkläre für die Mandantschaft nochmals, dass sie und die Nachbarn in den nächsten Jahrzehnten ihr Gelände für einen Schulerweiterungsbau nicht bereitstellen werden. Soweit notwendig, wird dies auch für die Rechtsnachfolger - obwohl eine Rechtsnachfolge hoffentlich lange noch nicht ansteht - festgehalten bzw. festzuhalten sein. Dasjenige, was also geplant werden soll, wird nicht realisiert werden können. Demjenigen, was geplant werden soll, steht von vornherein mit den Auswirkungen eines solchen Plans dessen Undurchführbarkeit entgegen. Der Plan wird niemals realisiert werden können. Man hätte - das ist leider nicht geschehen - meine Mandantschaft und die begleitenden Nachbarn lediglich einmal und förmlich fragen müssen bzw. bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials, das ersichtlich unvollständig ist, anhören und mit ihnen erörtern müssen, ob sie mit der Ausweisung als Bedarfsfläche einverstanden sind. Es wäre dann sehr

<p>schnell deutlich geworden, dass eine solche Ausweisung überhaupt nicht in Betracht kommt.</p> <p>4) Soweit ggf. im Rahmen der künftigen politischen Diskussionen - sicherlich nicht bei den professionell tätigen Planern - der Aspekt geäußert werden könnte, man könne ja meine Mandantschaft bzw. die sie begleitenden Nachbarn auch enteignen, ist dem entgegenzuhalten, dass die Rechtsordnung das Institut der Enteignung kennt, dieses Institut allerdings eine solche überschaubare Tragweite hat, dass Enteignungen in der Realität faktisch nicht feststellbar sind. Dies liegt daran, dass die Voraussetzungen für eine Enteignung in aller Regel nicht vorgelegen und auch gar nicht dargelegt werden können. Dies sollte insbesondere insoweit auch verdeutlicht werden, als die maßgeblichen Akteure in der B-Planung sich mit diesem Rechtsinstitut befassen müssen, um hier etwa gegenläufige Tendenzen in der politischen Selbstverwaltung, die schnell einmal davon sprechen, dass man „dann eben enteignen“ müsse, mit den Tatsächlichkeiten konfrontieren zu können.</p> <p>Nochmals also:</p> <p>In unserer Rechtsordnung, deren Bestand hoffentlich auch mit den wesentlichen Grundsätzen die nächsten Jahre und Jahrzehnte andauert, die jedenfalls sicherlich längerfristig Geltung besitzen wird als der Bebauungsplan, ist schlicht nicht vorgesehen, dass Flächen, die mit Gemeinbedarfsansätzen überzogen worden sind, dem Eigentümer gegen seinen Willen weggenommen werden können, dieser also enteignet werden kann. Mit dem Willen der Eigentümer wird eine Übertragung - ich wiederhole mich - nicht stattfinden.</p> <p>5) Die B-Planung ist also insofern offensichtlich nach aktuellem Stand ungeeignet, soweit es die Grundstücke meiner Mandantschaft betrifft, den Anforderungen, wie das Baugesetzbuch sie in den zentralen Vorschriften setzt, gerecht zu werden. Ich bitte, das zu berücksichtigen, und die Planung so zu modifizieren, dass hier tatsächlich eine Abwägung zwischen den Interessen meiner Mandantschaft und öffentlichen Belangen, die zunächst aber einmal ermittelt und tatsächlich auch dargelegt werden müssen, stattfindet. Eine „Vorratsplanung“, die anlasslos bzw. ohne tatsächlich festgestellten oder aktuell vorhandenen bzw. ganz kurzfristig absehbaren Bedarf erfolgt, ist unzulässig, wenn die Eigentümer widersprechen.</p> <p>Ich darf Sie bitten, mich im Weiteren über den Stand der Angelegenheit und deren Entwicklung zu informieren, insbesondere mich wissen zu lassen, inwiefern in der künftigen Fortführung der Planung den privaten Belangen Rechnung getragen werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe Abwägung oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Siehe Abwägung oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB findet eine erneute Beteiligung mit den angepassten Entwurfsunterlagen statt.</p>
---	---