

Niederschrift über die Bürgerinformation zum B-Plan Nr. 108 am **15.04.2010**

Am 15.04.2010 fand eine zweite Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt, nachdem sich die planerischen Voraussetzungen zur ersten Bürgeranhörung am 08.04.2008 durch zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksverkäufe grundsätzlich verändert hatten. Die Stadt hat das Planungsbüro Wessling und Walkenhorst mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Von dem Büro sind drei Planungsvarianten erarbeitet worden, die öffentlich in der Zeit vom 01.04. bis zum 30.04.2010 ausgelegt wurden. Es handelt sich um die Pläne:

V 1001 vom 09.11.2009

V 1002 vom 17.02.2010

V 1003 vom 18.02.2010

sowie vier Geländeschnitte

Anwesende:

Herr Bürgermeister von Bary

Herr Duwe, Fachbereichsleiter IV

Frau Rowe, Sachbereichsleiterin Planung und Umwelt

Herr Langenberg, Protokollführung

Herr Wessling, Büro Wessling und Walkenhorst, Hamburg

anwesende Bürgerinnen und Bürger: siehe Anwesenheitsliste

Herr von Bary eröffnet um 19.00 Uhr die Bürgerinformation, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter der Stadt vor.

Er erläutert die Ziele der Stadt, den Stadtkern durch eine Intensivierung des Wohnungsbaus zu beleben und durch eine Bebauung bisheriger innerstädtischer Freiflächen eine übermäßige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu verhindern. Er verweist auf das Wohnungsmarktkonzept (Fachgutachten zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2009), wonach bis zum Jahr 2020 ein Neubaubedarf von ca. 1.300 Wohnungseinheiten zu erwarten ist. Als geeigneter Entwicklungsbereich sei das Quartier zwischen Königstraße und Salinenstraße sowie Kleiner Salinenstraße erkannt worden. Mögliche Bebauungen dieses Bereichs sind in den drei Planvarianten des Büros Wessling und Walkenhorst entwickelt worden.

Herr von Bary übergibt an Herrn Wessling, der zunächst den Plangeltungsbereich erläutert und dann auf die farbig gekennzeichneten Grundstücksflächen aufmerksam macht, die in letzter Zeit von der Oldesloer Salinenwohnpark Entwicklungsgesellschaft erworben wurden, um auf den bisherigen kleinteiligen Flächen eine zusammenhängende urbane Bebauung zu ermöglichen. Es handelt sich um eine rund 4.000 qm große Fläche, auf der 3 sogenannte Stadthäuser mit jeweils 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen sollen. Die Stadthäuser sind in Reihe geordnet und können ggf. auch in den Erdgeschossen miteinander verbunden werden. Je Gebäude können bis zu 12 Wohnungseinheiten realisiert werden. Die privaten Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, die Erschließung soll mittels einer Stichstraße mit Wendepplatz über das Grundstück Königstraße Nr. 21 erfolgen. Fußläufige Wegeanbindungen sollen an die Königstraße und an die Kleine Salinenstraße erfolgen, aber nicht direkt miteinander verbunden werden.

Zur Variante 1 erläutert Herr Wessling, dass der recht große, als Piazza bezeichnete Wendepunkt erforderlich ist, um zunächst nur die Vorhaben der Salinenwohnpark Entwicklungsgesellschaft zu erschließen. Zu den 3 Objekten der Gesellschaft könnten noch 6 weitere Stadthäuser hinzukommen. Sollte später im Einvernehmen mit den übrigen Grundstückseigentümern eine Bebauung auch des östlichen Planbereichs möglich werden, könne auch eine zweite Anbindung an die Königstraße über den Parkplatz der Stadtschule geschaffen werden, um die Bedienung durch Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Feuerwehrezufahrten sind ohnehin notwendig. Stellplätze würden dadurch nicht verloren gehen. Eine Absperrvorrichtung für Pkws ist möglich.

Die Variante 2 unterscheidet sich von der ersten durch eine andere Anordnung der Stadthäuser im östlichen Bereich und durch die zweite Anbindung an die Königstraße.

Die Variante 3 geht von einer Beibehaltung der derzeitigen Grundstückszuschnitte im südlichen Bereich aus. Hier ist nur noch eine Einfamilienhausbebauung mittels sogenannter Pfeifenstielerschließung vorgesehen.

Abschließend geht Herr Wessling auf die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten ein. Anhand von vier Geländeschnitten von der Königstraße zur Kleinen Salinenstraße bzw. Salinenstraße erläutert er die geplante Geschossigkeit. Bei einer Geschosshöhe von 3 m würde das oberste Staffelgeschoss die Firsthöhen der höchsten oder zulässigen Gebäudehöhen an der Königstraße oder Salinenstraße bzw. Kleinen Salinenstraße nicht überschreiten.

Herr von Bary bittet nach der Planerläuterung die anwesenden Gäste um Fragen und Äußerungen zu der Planung.

Folgende Hinweise werden gegeben:

a) Die erforderlichen Stellplätze für die bestehende Bebauung soll im Bebauungsplan festgesetzt werden.

b) Mehrfach: Die geplante massive Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart des Gebietes ein. Ein Vergleich mit der „Liebe-Bebauung“ an der Brunnenstraße ist unzutreffend, weil die dortige Struktur eine ganz andere sei. Gegen eine moderate ein- bis anderthalbgeschossige Bauweise bestehen keine Einwände.

c) In Berlin wird der Wert derartig gewachsener Quartiere inzwischen erkannt und eine Verdichtung verboten.

d) Es sollen nicht nur Querschnitte durch das Gelände von der Königstraße zur Salinenstraße gelegt werden, sondern auch Längsschnitte von der Hamburger Straße zur Stadtschule, dann wird die niedrige Bauweise der Häuser in dem Baublock deutlich werden.

e) Die Bebauung zerstört ein gewachsenes historisches Wohnquartier, die Ruhe und die Fauna und Flora in dem Baublock. Die Bebauung passt nicht zu dem Leitwert: „Bad Oldesloe - die Stadt im Grünen.“

f) Der Verkehr in der Königstraße wird erhöht und gefährdet die Schulkinder der Stadtschule.

g) Es werden irreführende Begriffe wie „Piazza“ und „Stadtvillen“ verwendet. Unter Piazza (Platz) ist kein Wendeplatz und unter Stadtvilla kein mehrgeschossiges Wohngebäude zu verstehen.

h) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich zu begrüßen, um überhaupt eine Bebauung zu ermöglichen. Andere Stimmen sprechen sich grundsätzlich gegen jede Bebauung aus.

i) Das Grundstück Königstraße Nr. 23 liegt 60 bis 70 cm tiefer als der geplante Wendeplatz. Künftig wird man unter die Autos schauen können.

Folgende Fragen werden gestellt und beantwortet:

a) Worauf basiert die Zahl der zukünftig benötigten Wohnungen?

Antwort: Auf ein im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ als Bestandteil eines Integrierten Siedlungsentwicklungskonzeptes erstelltes Wohnungsmarktkonzept. Das Gutachten kann im Internet auf der Homepage der Stadt Bad Oldesloe unter „Stadtumbau West“ eingesehen werden.

b) Wie viel Stellplätze sind zu berücksichtigen?

Antwort: Pro Wohnungseinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Altenwohnungen kann eine geringere Anzahl zugrundegelegt werden.

c) Warum wurde das Gebäude Königstraße Nr. 21 aus dem Denkmalschutz entlassen, obwohl der Vorbesitzer sich lange um die Aufhebung des Denkmalschutzes bemüht hat?

Antwort: Der Denkmalschutz stellt keine Aufgabe der Stadt dar, sondern des Kreises Stormarn. Die Entlassung aus dem Denkmalschutz ist noch dem Vorbesitzer gewährt worden.

d) Warum soll der Neubau Königstraße Nr. 21 direkt wieder an der Königstraße errichtet werden, obwohl die Neubebauungen Königstraße Nr. 24 bis 28 hätten zurückgesetzt werden müssen?

Antwort: Die Zurücksetzung hat andere Gründe gehabt. (Straßenerweiterung)

e) Was geschieht mit der Planung, wenn niemand verkaufen will?

Antwort: Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die realisiert werden kann, wenn die Eigentümer dazu bereit sind.

f) Handelt es sich um eine bereits feststehende Planung?

Antwort: Nein, es wurde ein Planaufstellungsbeschluss gefasst. Der Planinhalt wird im weiteren Verfahren festgelegt.

g) Ist für eine Bebauung des Grundstückes Königstraße Nr. 21 mit dem ehemaligen denkmalgeschützten Gebäude die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich?

Antwort: Nein, solange nur eine Straßenrandbebauung erfolgt.

h) Hat der Planer sich überhaupt einmal vor Ort umgesehen?

Antwort: Ja, es wurden umfassende Bestandsaufnahmen gemacht.

i) Haben die Bürger eine Möglichkeit, den Verkauf des städtischen Grundstückes Königstraße Nr. 16 a und b zu verhindern?

Antwort: Das ist nur über ein Bürgerbegehren möglich.

j) Ist es möglich, private Stellplätze über die schmale Grundstückszufahrt Kleine Salinenstraße Nr. 8 anzubinden?

Antwort: Die in Aussicht genommene rückwärtige Bebauung für eine Einfamilienhausbebauung erfordert keine Feuerwehrzufahrt. Eine Bebauung und die Anlage von Stellplätzen ist daher möglich.

k) Wird die bebaubare Fläche in dem Plangebiet unter 20.000 qm liegen und ist damit das Planverfahren nach § 13a BauGB anwendbar?

Antwort: Die bebaubare Fläche in dem gesamten Plangebiet wird bei 16.000 qm liegen. Das Planverfahren ist somit nach § 13a BauGB zulässig, eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

l) Wie lange müssen die Bewohner in dem Blockbereich auf eine „Baustelle“ wohnen?

Antwort: Der zeitliche Bauablauf ist nicht absehbar.

m) Sind den Investoren Zusagen gemacht worden?

Antwort: Nein

Folgende Fragen sind aufgenommen und im Protokoll ergänzend beantwortet worden:

a) Warum wird der Grünbestand vernichtet? Eine urbane Bebauung gehört in Großstädte, nicht hierher.

Antwort: Auch die Kleinstadt Bad Oldesloe, nach dem zentralörtlichen System als Mittelzentrum ausgewiesen, hat städtische Qualitäten aufzuweisen und Aufgaben der Versorgung für die Umlandgemeinden zu erfüllen. Die Qualität der zentralen Innenstädte wird beeinflusst von einer ausgewogenen Mischung urbaner Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Handel. Auch die Attraktivität der Kleinstädte hängt von einem bestimmten Maß der baulichen Verdichtung ab. Mit einer wohnbaulichen Entwicklung kann die Zersiedlung der baulich ungenutzten Außenbereiche reduziert werden. Der Gesetzgeber sieht deshalb in der Nachverdichtung die ökologisch sinnvollste Siedlungsform und hat auf sonst übliche Umweltprüfungen verzichtet.

b) Mehrfach: Warum wurde die Abstimmung aus der 1. Anhörung nicht berücksichtigt, in der sich die überwiegende Zahl der Betroffenen gegen eine Bebauung ausgesprochen hat? Der Bürgerwille wird ignoriert.

Antwort: Die Abstimmung aus der 1. Anhörung sollte nur als Stimmungsbarometer verstanden werden. Die sogenannte Planungshoheit liegt bei den Kommunen, ausgeübt durch die gewählten politischen Vertreter. Die Kommunen haben nicht nur die Interessen der Bewohner aus einem lokal begrenzten Bereich zu berücksichtigen, sondern das Wohl und Interesse aller Bürger.

Nach Abschluss der Anhörung erklärt Herr von Bary zum weiteren Verlauf des Planungsprozesses, dass nach Entscheidung des zuständigen Bau- und Planungsausschusses über die zukünftige Planung zeitgleich zur öffentlichen Planauslegung eine nochmalige Anhörung durchgeführt werden soll.

Langenberg