

Gemeinde Oststeinbek: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 [2] BauGB
05. Februar 2009 bis 22. Februar 2010

Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 1	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzaue-Str. 70 24837 Schleswig 15. Februar 2010	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. 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt sind sowie die Hinweise auf das Verhalten im Fall von Funden werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 2	Kreis Stormarn Untere Denkmalschutzbehörde Mommensenstraße 13 23843 Bad Oldesloe 09. Februar 2010	Zum Entwurf des oben näher bezeichneten Bauleitplanes gebe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab: Gegen die Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 3	LLUR, Außenstelle Lübeck, Schwartauer Landstraße 11 23554 Lübeck 11. Februar 2010	Es bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine Bedenken und ich verweise auf meine Stellungnahme vom 11.01.2010. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.	Die Anregungen vom 11.01.2009 wurden berücksichtigt Die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen können jedoch nur zu einem Teil auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Regelungen hinsichtlich der Warenanlieferung, Benutzerzeiten von Stellplatzanlagen und die Anordnung technischer Anlagen zur Be- und Entlüftung können erst auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden. Die Anregungen werden berücksichtigt.
T 5	Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr Stormarnhaus, Mommensenstraße 13 23843 Bad Oldesloe 18. Februar 2010	Von der öffentlichen Auslegung vom 05.02.2010 bis 22.02.2010 des Entwurfes des o. a. Bauleitplanes mit Stand 15.01.2010 habe ich Kenntnis genommen.	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 5	<p>Planstand: 15.01.2010</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde die Ansiedlung eines großen Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungskomplexes planungsrechtlich vorzubereiten.</p> <p>Bei dieser Planung ist aus Sicht des Kreises Stormarn folgendes zu beachten:</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die im Folgenden vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich lediglich auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanes (in den Planunterlagen markierte Teile). Die zuvor vorgebrachten Anregungen und Bedenken in den Stellungnahmen des Kreises vom 13.05.2009, 20.08.2009 und 13.01.2010 sind darüber hinaus ggf. zu beachten, soweit sie noch nicht in der Planung berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises vom 13.01.2010 bezog sich bereits auf die geänderten und während der letzten Beteiligungsphase nachgereichten textlichen Festsetzungen. Nach hiesigem Verständnis wurden die Festsetzungen nicht erneut geändert (lediglich Teile der Begründung). Die Stellungnahme vom 13.01.2010 hat damit auch für diesen Beteiligungsschritt Gültigkeit.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken, es wird jedoch noch auf folgendes hingewiesen:</p> <p>1. zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Der unter Textziffer Nr. I.7.3 verwendete Ausdruck „aus wechselnden Böschungsneigungen“ ist aus hiesiger Sicht zu unbestimmt für eine textliche Festsetzung. Bebauungspläne sind Satzungen und daher stets eindeutig zu formulieren.</p> <p>Darüber hinaus ist fraglich, ob der Inhalt der Festsetzung durch die angegebenen Rechtsgrundlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und 20 BauGB) gedeckt und städtebaulich begründbar ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan legt die Fläche für die Regenrückhaltebecken fest. Die Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren überlassen. Vorgabe des Bebauungsplanes ist jedoch die naturnahe Gestaltung. Ein Gestaltungselement einer naturnahen Gestaltung sind „wechselnde Böschungsneigungen“. Dies ist mit der Verringerung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und die Landschaft begründet.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 5	<p>2. Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:</p> <p>Der Begründung ist zu entnehmen, dass zwischen dem Sondergebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmschutzwand errichtet werden soll (S. 25, Nr. 5.8, drittes Ausführungszeichen). In der Planzeichnung der Beteiligung Dezember 2009 (Planungsstand der Änderungen 16.12.2009) wurde dieser Bereich noch als Fläche mit „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gekennzeichnet, in der jetzt vorliegenden Planfassung, bzw. Legende jedoch nicht mehr. Welche Aussage und Darstellung ist zutreffend?</p> <p>Es wurden Teile der Begründung geändert, ohne dass diese als Änderung dargestellt wurden (z.B. Punkt 6.6 Anzahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen): In der Entwurfsfassung vom 16.12.2009 wurden dort andere und weniger differenzierte Höhenangaben vorgenommen, als in der jetzt vorgelegten Fassung. Gegen diese Änderung, die mit einer teilweisen Reduzierung der Gebäudehöhen einhergeht, werden seitens der Unteren Naturschutz Behörde keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hält ihre Stellungnahme vom 13. Januar 2010 vollumfänglich aufrecht. Lediglich hinsichtlich der „ungeklärten Frage des Lärmschutzwalles“ würden die entsprechenden Aussagen zur Lärmschutzwand entfallen, wenn diese nicht mehr Planungsabsicht ist.</p>	<p>In den zeichnerischen Festsetzungen wurden zwischen der 2. und zur 3. Auslegung keine Änderungen vorgenommen. Es wurde lediglich die Kennzeichnung der Änderung (rote Umrahmung) entfernt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aktuell:</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wurde abgewogen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Eine Lärmschutzwand ist nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung. Stattdessen sieht die Planung eine Verwallung vor.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
T 9	Zweckverband Südstormarn Berliner Straße 10 21509 Glinde 08. Februar 2010	Da die Stellungnahme des Verbandes vom 13.01.2010 in der mir überlassenen Ausfertigung für die dritte erneute Auslegung noch nicht eingeflossen ist, teile ich mit, dass der Verband seine Stellungnahme vollumfänglich aufrecht erhält.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 10. Juni 2009 bzw. 13.01.2010 vorgetragenen Anregungen haben keinen direkten Bezug zu den vorgenommenen Änderungen, die der erneuten Beteiligung zu Grunde liegen. Dennoch hat die Gemeinde zu den geäußerten Anregungen eine Abwägung vorgenommen. Es wird auf die Abwägung der Auslegung vom 28.12.2009 bis 15.01.2010 verwiesen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 14	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG Curslacker Neuer Deich 37 21029 Hamburg 15. Februar 2010	<p>Wir haben die uns zugeleiteten Unterlagen erneut geprüft und stellen folgendes fest:</p> <p>Erschließung durch den ÖPNV</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand werden ab dem 21.03.2010 folgende Buslinien über die Möllner Landstraße verkehren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MetroBuslinie 11 <p>(Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek – U-Steinfurther Allee - U-Billstedt)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buslinie 233 <p>(U-Mümmelmannsberg - Oststeinbek U-Merkenstraße – U-Billstedt)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buslinie 333 <p>(Trittau - Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek – U-Steinfurther Allee)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachtbuslinie 619 <p>(Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee - U-Billstedt)</p> <p>Wir bitten den Punkt 2.3 – Erschließungssituation dementsprechend anzupassen.</p>	<p>Das Datum des Anschreibens ist nicht korrekt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 14	<p>Im gleichen Punkt wird unverändert eine Entfernung von 600 m vom Plangebiet zur Haltestelle Oststeinbek, Ort angegeben. Dies entspricht der Luftlinienentfernung, eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit aus dem Plangebiet kann nach wie vor nicht erkannt werden. Wie in zum gleichen Planverfahren erfolgten Stellungnahmen unseres Hauses bereits dringend empfohlen, möchten wir nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, daß wir eine planungsrechtliche Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg zwischen dem Plangebiet und den Straßen Hamburger Kamp sowie Barsbütteler Weg im B-Planverfahren für erforderlich halten. Dies sichert möglichst kurze Wegeverbindungen zwischen den Haltestellen im Verlauf der Möllner Landstraße und dem Plangebiet, stärkt mit geringem Aufwand den Umweltverbund und ermöglicht den zukünftig dort arbeitenden Menschen das bereits vorhandene ÖPNV-Angebot möglichst optimal zu nutzen. Wir bitten dies gerade vor dem Hintergrund der unter Punkt 5.6 der Begründung getätigten Aussage:</p> <p>“Aufgrund aktueller Entwicklungen im Mobilitäts- und Verkehrsverhalten ist u. a. aufgrund der Benzinpreisentwicklung eher von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkehrsmengen auszugehen.“</p> <p>zu bedenken.</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p> <p>Der Willinghusener Weg im Norden des Plangebietes ist als Fuß- und Radweg festgesetzt. Weitere Festsetzungen von öffentlichen Fuß- und Radwegen im Plangebiet erfolgen nicht.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 14	<p>Verkehrsflächen</p> <p>Wir weisen darauf hin, daß die grundsätzlichen Fragen einer im Planverfahren angesprochenen direkten ÖPNV-Bedienung des Gebietes geklärt werden sollten. Die in diesem Punkt getroffenen Aussagen beziehen sich deshalb ausschließlich auf die Sicherung eventuell benötigter Verkehrsflächen für eine mögliche ÖPNV-Bedienung.</p> <p>Unter Punkt 6.7 der Begründung wird der geplante Kreisverkehrsplatz mit einem Radius von 13m angegeben, im Plan ist er mit einem Radius von 15m verzeichnet. Auch wenn die RAST 06 als Mindestdurchmesser für kleine Kreisverkehre nur 26m (Radius 13 m) vorsieht, so hat sich in der Praxis ein Mindestdurchmesser von 30m (Radius 15m, wie im Plan verzeichnet) bei Linienbusverkehr als Untergrenze herausgestellt (siehe auch PLAST Hamburg). Wir bitten um Anpassung der Begründung auf den in der Zeichnung angegebenen Radius von 15m. Die Größe der Kreisinnenfläche bitten wir mit Schleppkurven für 15-m-Omnibusse (z. B. Evobus O 530L) zu überprüfen. Gleichzeitig möchten wir anregen, die Lage der möglichen Bushaltestellen bereits in der Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Da gleichzeitig zu einem eventuellen Busverkehr ein erheblicher PKW-Verkehr zu Arbeitsbeginn- und Endzeiten zu erwarten ist, ist eine Einrichtung von Busbuchten ratsam.</p> <p>Als Ankunftsbereich und Ausstiegshaltestelle eignet sich der südliche Bereich der Planstraße, da sich nach Busankunft die Fahrgäste sofort verteilen. Der Einstiegsbereich sollte im nördlichen Bereich der Planstraße liegen. Hier sind ausreichende Flächen für wartende Fahrgäste und Fahrgastunterstände vorhanden. Gleichzeitig sollte mit überlegt werden, die Busbucht unmittelbar in der Kreisverkehrsplatzausfahrt beginnen zu lassen. Dies erleichtert erheblich die Anfahrbarkeit der Haltestelle und reduziert den Raumbedarf in der Länge.</p> <p>Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 05. Mai, 29. Juli 2009 sowie 31.12.2009 und bitten zu gegebener Zeit um Abstimmung der straßenverkehrstechnischen Planung.</p>	<p>Das Plangebiet kann sowohl über eine geplante als auch über bestehende Bushaltestellen im Nahbereich an das ÖPNV-Netz angebunden werden.</p> <p>Die Angaben zum Radius des geplanten Kreisverkehrs werden in der Begründung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Lage der möglichen Bushaltestellen wird derzeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einrichtung einer Buslinie zwischen dem geplanten Standort und der Schnellbahnhaltestelle U-Bahn Steinfurther Allee ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ob die Linie eingerichtet wird und in welcher Form diese Linie später fungiert, ob als Werksverkehr oder als ÖPNV-Verbindung, ist noch nicht geklärt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Objektplanung geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 19	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein Betriebssitz Kiel Mercatorstraße 9 24106 Kiel 12. Februar 2010	Mit dem Schreiben vom 11. August 2009 hat die Luftfahrtbehörde Schleswig-Holstein keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 37 erhoben. Zivile luftfahrtrechtliche Interessen werden durch das Vorhaben nicht berührt, da die maximalen Bauwerkshöhen bei 49,00 m liegen. Die Unterlagen wurden an die Niederlassung Lübeck - Sachgebiet 11 - Frau von Dollen für eine weitere Stellungnahme weitergereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 23	Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein Hohenfelder Damm 2 22946 Trittau 03. Februar 2010	Zu der <u>geänderten</u> Aufstellung des Baubauungsplanes Nr. 37 vom 27. Januar 2010 wird seitens der zuständigen unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Aus Sicht der Forstbehörde Süd bestehen gegenüber dem B-Plan Nr. 37 "Südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1" keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 25	Handwerkskammer Lübeck Breite Str. 10 /12 23552 Lübeck 19.02.2010	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.	Handwerksbetriebe sind durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 26	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Geschäftsstelle Ahrensburg Beimoorkamp 6 22926 Ahrensburg 04. Februar 2010	Die IHK zu Lübeck hat keine Bedenken bzgl. der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
T 33	Landessportverband Schleswig-Holstein e.V., Winterbeker Weg 49, 24114 Kiel 22. Februar 2010	<p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Stormarn (KSV Stormarn), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p>Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis gegebenenfalls vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände (KSV) bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind meist ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. drei Wochen für die Stellungnahme ein wesentlich zu kurzer Zeitraum, zumal die Winterferien betroffen sind. Bei den uns bisher erreichenden Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können.</p> <p><u>Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</u></p> <p>Seitens des LSV SH werden gegen den vorbezeichneten Planungsentwurf der Gemeinde Oststeinbek keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p>	<p>Das bei einem Bauleitplanverfahren vorgeschriebene Beteiligungsverfahren wird in den §§ 3 und 4 BauGB geregelt. Ein Bearbeitungszeitraum von acht Wochen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
T 34	Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung, LP 13 Wexstraße 7 20459 Hamburg 09. Februar 2010	Gegen die Ausweisungen des o. g. Bebauungsplans der Gemeinde Oststeinbek bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 35	Stadt Glinde Markt 1 21509 Glinde 05. Februar 2010	Für die erneute Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB für das oben genannte Bauleitplanverfahren bedanke ich mich. Zu den geänderten und ergänzten Textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 37 bestehen seitens der Stadt Glinde keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 37	Stadt Reinbek Stadtplanung Hamburger Str. 5-7 21465 Reinbek 12.02.2010	Für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek gemäß § 4 a III BauGB danke ich. Vom übersandten Entwurf einschl. Begründung habe ich Kenntnis genommen. Gemeindliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Von der Stadt Reinbek werden Anregungen zur Aufstellung des o. a. Bauleitplanes nicht vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Oststeinbek: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 [3] BauGB
05. Februar 2009 bis 22. Februar 2010

Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
B 1	Breedeweg 1 17.02.2010	<p>Als unmittelbar von der Planung betroffene Oststeinbeker Bürger haben wir - ergänzend zu unserem Schreiben vom 11.01.2010- weitere Bedenken und Anregungen zu dem oben genannten Bebauungsplan formuliert.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verkürzung der Auslegungsfrist ist nicht vom Gemeinderat beschlossen worden. 2. Die Abstimmung im Gemeinderat vom 25.01.2010 bezog sich nicht auf die am 28.12.2009 öffentlich ausgelegten Dokumente. Folglich konnte der Verfahrensfehler vom 16.12.2009 nicht geheilt werden. 3. Die am 25.01.2010 im Gemeinderat zur Abstimmung gestellten „Textlichen Festsetzungen“ wurden zwischen der Abstimmung und der öffentlichen Auslegung (ab 05.02.2010) vom Planer modifiziert. 4. Die neu gefassten Dokumente <ul style="list-style-type: none"> • Begründung Teil II / Umweltbericht • Spezielle Artenschutzprüfung wurden am 05.02.2010 in einer überarbeiteten Version mit Stand 26.01.2010 ohne vorangegangenen Gemeinderatsbeschluss öffentlich ausgelegt. <p>Aus den genannten Gründen ist eine erneute öffentliche Auslegung der Planungen erforderlich. Im Folgenden nehmen wir zu den genannten Punkten 1. bis 4. detailliert Stellung.</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung für die Dauer eines Monats vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 und ohne Einschränkungen hinsichtlich der Inhalte durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Situationsbeschreibung / Stand des Verfahrens</p> <p>Zum besseren Verständnis der Angelegenheit möchten wir erläutern, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u.a. folgende Dokumente erstellt und öffentlich ausgelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung • Textliche Festsetzungen • Städtebauliche Begründung • Begründung Teil II – Umweltbericht <p>Zur Verdeutlichung stellen wir im Anhang Dokumentenvergleich unter anderem die ab 28.12.09 öffentlich ausgelegten Fassungen den aktuell ausgelegten Fassungen im direkten Vergleich gegenüber. Im Folgenden wird die Abfolge der Ereignisse noch einmal detailliert beschrieben:</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2009 war ein veralteter Verfahrens stand zur Abstimmung gebracht worden. Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprachen dabei dem überholten Entwurf vom 16.06.2009.</p> <p>Abweichend davon ist in der darauf folgenden öffentlichen Auslegung vom 28.12.2009 - 15.01.2010 der aktualisierte Stand der Textlichen Festsetzungen sowie der Städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 aus gelegt und ab 05.01.2010 auch im Internet veröffentlicht worden. Stand der Städtebaulichen Begründung war der 30.11.2009, Stand der Textlichen Festsetzungen war der 16.12.2009.</p> <p>Die Diskrepanz zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der zur Abstimmung gebrachten Version der Textlichen Festsetzungen und • der tatsächlich ausgelegten Version der Textlichen Festsetzungen 	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>wurde von der Gemeindeverwaltung bemerkt. Um diesen offenkundigen Verfahrensfehler zu heilen, hat am 25.01.2010 eine Gemeinderatssitzung statt gefunden mit dem Ziel,</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch nochmalige Beschlussfassung sowie • Neuauslegung des Bebauungsplans zwecks Stellungnahme zu den geänderten Teilen <p>einen geordneten Verfahrensstand wiederherzustellen. Dazu hat Herr Bürgermeister Mentzel in der Sitzung vom 25.01.2010 ausdrücklich erklärt, es solle genau über den Stand abgestimmt werden, der in der Zeit vom 28.12.2009 - 15.01.2010 öffentlich ausgelegt worden war.</p> <p>Auf die Anregung des Gemeinderatsmitglieds Hrn. J. Huth, vor der Beschlussfassung eine Diskrepanz zwischen Textlichen Festsetzungen und Begründung hinsichtlich der Lärmschutzeinrichtung zu beheben, entgegnete der Bürgermeister, dies sei im derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich. Es solle jetzt keine Veränderung vorgenommen werden, sondern genau über den Stand abgestimmt werden, der Ende Dezember 2009 ausgelegt gewesen sei.</p> <p>Über dieses Vorgehen, das im Sinne einer Heilung des vorangegangenen Verfahrensfehlers sehr sinnvoll war, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 25.01.2010 ausdrücklich Einvernehmen erzielt.</p> <p>Die gemeindliche Absicht, den Verfahrensfehler zu heilen und das Verfahren in einen geordneten Stand zurück zu versetzen, ist indes durch Herrn Hinrichsen (Fa. PAN) konterkariert worden. Sicherlich in dem Bestreben, das Bebauungsplanverfahren mit maximaler Geschwindigkeit voranzutreiben, hat Herr Hinrichsen der Gemeinde eine überarbeitete Version der Textlichen Festsetzungen sowie eine überarbeitete Version der Städtebaulichen Begründung (Stand 15.01.2010) zur Abstimmung übergeben. Diese Version, die dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2010 zugrunde gelegt worden ist, unterscheidet sich in zahlreichen, wesentlichen Punkten von den in der Zeit vom 28.12.2009 - 15.01.2010 ausgelegt gewesen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Städtebaulichen Begründung (siehe Anhang Dokumentenvergleich).</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Nach dem Willen des Gemeinderats sowohl in der Sitzung vom 16.12.2009 als auch in der Sitzung vom 25.01.2010 sollten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zugelassen werden. Kurz zusammengefasst kann gesagt werden, dass nach dem gemeindlichen Willen Stellungnahmen zu den Stichworten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzeinrichtung • Wendehammer • Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie • Fledermausgutachten <p>zugelassen werden sollten. Der Inhalt von Stellungnahmen sollte auf die Änderungen gegenüber dem im Juli/August 2009 ausgelegt gewesenen Planungsstand begrenzt werden.</p> <p>In den Planungsunterlagen wird auf geänderte oder ergänzte Teile mit verschiedenen Formulierungen wie z.B. „durch rote Umrahmung kenntlich gemacht“ oder „ (rot) gekennzeichnet“ oder „(rote Markierung“/ „(rot) markiert“, teilweise jedoch auch durch rote Schriftfarbe Bezug genommen.</p> <p>Im vorliegenden Dokument haben wir als Oberbegriff für alle Arten der Kennzeichnung weitgehend die Ausdrücke „rote Markierung“ oder „Markierung“ verwendet.</p> <p>Den roten Markierungen kommt im Planverfahren eine doppelte Funktion zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum einen wird in den Beschlüssen des Gemeinderats auf die roten Markierungen Bezug genommen. Das heißt, es darf nur zu rot markierten Teilen Stellung genommen werden, • zum anderen zeigen die roten Markierungen dem Leser, an welchen Stellen innerhalb der umfangreichen Dokumente Änderungen vorgenommen worden sind. 	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Wie bereits erwähnt, hat der Planer der Gemeinde zur Abstimmung im Gemeinderat am 25.01.2010 eine überarbeitete Version der Textlichen Festsetzungen übergeben. Darin waren alle roten Markierungen gelöscht (sh. Anhang S. A-16 bis A-18). In der ebenfalls übergebenen und am 25.01.2010 zur Abstimmung gestellten Version der Städtebaulichen Begründung sind rote Markierungen der vorangegangenen Version gelöscht (sh. z.B. Anhang S. A-8) und an anderen Stellen neue Markierungen angebracht worden (z.B. Anhang A-11). Teilweise hat der Planer auch gänzlich unmarkierte Änderungen vorgenommen (z.B. Anhang A-13).</p> <p>Betrachtet man die roten Markierungen in der Version der Städtebaulichen Begründung, über die der Gemeinderat am 25.01.2010 abgestimmt hat, so erlauben diese nicht mehr die Stellungnahme zu den Themen Lärmschutzeinrichtung, Wendehammer etc.</p> <p>Wir rügen daher das Verfahren als fehlerhaft. Der Beschluss vom 15.01.2010 entspricht nicht dem erklärten Willen der Gemeindevertretung, über die tatsächlich ausgelegt gewesenen Unterlagen nochmals abzustimmen und damit den voraus gegangenen Verfahrensfehler zu heilen.</p> <p>Zu 3. Die am 25.01.2010 im Gemeinderat zur Abstimmung gestellten „Textlichen Festsetzungen“ wurden zwischen der Abstimmung und der öffentlichen Auslegung (ab 05.02.2010) vom Planer modifiziert.</p> <p>Bei Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen am 05.02.2010 haben wir festgestellt, dass der Planer Nachbesserungen an dem durch die Gemeinde am 25.01.2010 beschlossenen Dokument der Textlichen Festsetzungen vorgenommen hat.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen (Stand 15.01.2010), wie sie als Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung vom 25.01.2010 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht waren, wiesen keinerlei Markierungen auf (vergl. Anhang S. A-16).</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Abweichend davon hat der Planer der Gemeinde zwecks Auslegung eine modifizierte Version der Textlichen Festsetzungen übermittelt, die ebenfalls die Versionsbezeichnung Stand 15.01.2010 trägt. Darin wurden die gesamten Textlichen Festsetzungen mit roten Markierungen (Rahmen) versehen. Zudem finden sich inhaltliche Änderungen, wie z.B. die Bezugnahme auf eine neuere Fassung der LBO auf S. 5 und die Korrektur eines Straßennamens auf S. 3 (vergl. Anhang S. A-19, S. A-17).</p> <p>Durch die rote Markierung der gesamten Textlichen Festsetzungen sollen diese vermutlich in ihrer Gesamtheit Gegenstand von Bedenken und Anregungen sein. Dadurch tritt ein unverständlicher Widerspruch ein zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> • den extrem eingeschränkten Möglichkeiten, zur Städtebaulichen Begründung Stellung zu nehmen und • der gegenüber dem vorangegangenen Stand umfassend erweiterten Möglichkeit, zu den Textlichen Festsetzungen Stellung zu nehmen. <p>Auffallend ist in diesem Zusammenhang, dass sich auch die im Dezember 2009 ausgelegte Planzeichnung von der jetzt ausgelegten Planzeichnung unterscheidet. Die roten Markierungen im Bereich des Kreisverkehrs und der Lärmschutzeinrichtung sind in der neuesten Version der Planzeichnung entfallen. Die Frage, zu welchen konkret abgegrenzten Teilen der Planung, (wie z. B. Wendehammer am Querweg oder Lärmschutzeinrichtung) im Rahmen der dritten Auslegung des Bebauungsplans überhaupt noch Stellungnahmen eingereicht werden dürfen, ist durch das Durcheinander von Versionen mit jeweils unterschiedlichen, rot markierten Teilen nicht mehr zu beantworten.</p> <p>Eine umfassende Stellungnahmemöglichkeit zu allen Textlichen Festsetzungen bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - gleichzeitiger Verneinung der Stellungnahmemöglichkeit zur Planzeichnung und - weitestgehender Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit zur Städtebaulichen Begründung <p>ergibt keinen Sinn. Da die Gegenstände der Planung, wie z.B. der Lärmschutzwall, in allen drei Dokumenten ihren Niederschlag finden, kann die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeiten gem. § 4 a Abs. 3 S.2 BauGB nur gegenstandsbezogen gefasst werden.</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Wenn also zum Lärmschutzwall Stellung genommen werden darf, dann müssen Stellungnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lärmschutzwalls sowie - zu den entsprechenden Passagen der Städtebaulichen Begründung <p>durch Gemeinderatsbeschluss zugelassen werden.</p> <p>In dieser Weise waren die Dokumente in der Auslegung vom 28.12.2009 beschrieben und markiert. Durch die nachträgliche Überarbeitung ist die Bestimmbarkeit des Gegenstandes von Stellungnahmen verloren gegangen.</p> <p>Ein konkret bestimmter Gegenstand der Neuauslegung gem. § 4 a Abs. 3 S.2 BauGB ist nicht feststellbar. Auch aus diesem Grunde ist eine erneute Beschlussfassung und Auslegung erforderlich.</p> <p>Zu 4. Die neu gefassten Dokumente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung Teil II / Umweltbericht • Spezielle Artenschutzprüfung <p>wurden am 05.02.2010 in einer überarbeiteten Version mit Stand 26.01.2010 ohne vorangegangenen Gemeinderatsbeschluss öffentlich ausgelegt.</p> <p>Am 05.02.2010 wurden mehrere Dokumente mit Stand 26.01.2010 ausgelegt - u.a. eine neue Version der Begründung Teil II / Umweltbericht. Die Auslegung dieser Dokumente beruht nicht auf einem Gemeinderatsbeschluss. Schon aus zeitlichen Gründen ist das unmittelbar einsichtig, da die Gemeinderatssitzung am Vortag, dem 25.01.2010 stattgefunden hatte.</p> <p>Damit wiederholt die Gemeinde zum dritten Mal in Folge den Verfahrensfehler, Planungsunterlagen auszulegen, die zuvor nicht der Beschlussfassung durch den Gemeinderat unterlegen hatten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2009 waren vor der Abstimmung zwei unterschiedliche Planzeichnungen gezeigt worden. Tatsächlich ausgelegt wurde eine dritte Planzeichnung, die bei der Abstimmung nicht vorgelegen hatte. 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 1	<ul style="list-style-type: none"> • In der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2009 kam ein veralteter Planungsstand zur Abstimmung. Demgegenüber wurde ein aktualisierter Planungsstand ausgelegt. Zu diesem gingen Bedenken und Anregungen ein, mit denen sich die gemeindlichen Gremien bislang nicht befasst haben. • In der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2010 wurde, entgegen der erklärten Absicht, nicht der mit der 2. Auslegung öffentlich ausgelegte Planungsstand zur Abstimmung gebracht, sondern ein wiederum aktualisierter Planungsstand vom 15.01.2010. Die ausgelegte Begründung Teil II / Umweltbericht datiert wiederum nach der Gemeinderatssitzung. <p>Inhaltliche Abweichungen in der Begründung Teil II / Umweltbericht</p> <p>Auf Seite 26 der Begründung Teil II / Umweltbericht, Stand 26.01.2010 hat der Planer unter der Überschrift Kompensation einen zweiten Absatz eingefügt. Dabei hat er die Einfügung nicht durch eine Markierung kenntlich gemacht (vergl. Anhang S. A-21).</p> <p>Der unmarkiert eingefügte Text befasst sich mit einer dem Investor angebotenen Kompensationsfläche im Bereich Glinder Au. Der Text lautet:</p> <p>(...) Kurzfristig wurde noch eine Fläche angeboten, die in der Gemeinde Glinde liegt. Diese wurde ebenfalls auf ihre Kompensationseignung geprüft. Die Fläche liegt im räumlichen Zusammenhang mit der Biotopverbundachse Glinder Au, weist auf Grund der aktuellen Ackernutzung ein Aufwertungspotential auf und ist hinreichend groß. Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen würde es sich um eine einzelne Maßnahme handeln, die nicht den Vorteil einer zielgerichteten größeren Ausgleichsmaßnahme mit sich bringt. Im Übrigen steht auch die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein dafür, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die spätere Pflege sichergestellt sind. Daher wurde die Kompensation im Flächenpool gewählt (s. a. Teil I der Begründung). <i>(Fußnote: Hervorhebungen durch Unterzeichner)</i></p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Wir haben den Eindruck gewonnen, dass hier durch unmarkierte Einfügung von Textteilen in das sehr umfangreiche Material des vorliegenden Parallelverfahrens die gemeindliche Planungshoheit unterlaufen werden sollte. Dementsprechend raten wir der Gemeinde, den Vorgang durch ihren Anwalt auf rechtliche Konsequenzen prüfen zu lassen - nicht zuletzt geht es bei der gemeindlichen Bauleitplanung um staatliches Handeln.</p> <p>Daneben fordern wir die Gemeinde auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • die angebotene Kompensationsfläche konkret zu bezeichnen • im Rahmen der ohnehin erforderlichen Neuauslegung des Bebauungsplans den unter dem Stichwort Kompensation neu eingefügten Text rot zu markieren und • dem Umweltamt des Kreises sowie den übrigen in Betracht kommenden Trägern Öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu übermitteln. <p>Inhaltlich werden wir zu diesem Punkt im Rahmen der Neuauslegung Stellung nehmen, nachdem die angebotene Kompensationsfläche konkret bezeichnet worden ist.</p> <p>II. Inhaltliche Anregungen</p> <p>11.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Plangebietes</p> <p>Die Gemeinde hat mehrfach öffentlich erklärt, das vorliegende Bebauungsplanverfahren allein zwecks Ansiedlung der Allianz Versicherung AG zu betreiben. Im Lichte dieser Zielsetzung ergibt die Einräumung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten keinen Sinn.</p> <p>Wenn alle drei Baukörper für einen Nutzer - hier die Allianz Versicherung AG - errichtet werden, bedarf es keiner Geh- Fahr- und Leitungsrechte. Das Ansinnen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festzuschreiben zeigt, dass der Investor mit Unterstützung des von ihm beauftragten Planers schon jetzt die gesonderte Bebauung und Veräußerung der südlichen Bauflächen an andere Eigentümer/ Nutzer vorbereitet.</p> <p>Da die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten für die Ansiedlung der Allianz Versicherung AG weder notwendig noch überhaupt förderlich ist, sollte sie entfallen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung ist erforderlich, da es sich bei dem südlichen Flurstück um eine sonst nicht erschlossene Fläche handelt.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, stehen tatsächliche Nutzer zunächst im Hintergrund. Soweit wie hier, für die zu nutzenden Flächen unterschiedliche Grundeigentümer und Flurstücke bestehen, müssen diese erschließbar sein.</p> <p>Aus dem o.g. Grund wird die textliche Festsetzung beibehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>11.2 Lärmschutzeinrichtung</p> <p>Auf S. 4 der Textlichen Festsetzungen (Abschnitte 1.9.1, vergl. Anhang S. A-18) ist vor gesehen, dass die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung bei Vorlage eines entsprechen den Einzelnachweises entfallen dürfe.</p> <p>Wir regen an, diesen Teil der Textlichen Festsetzungen zu streichen. Für die Ansiedlung der Allianz Versicherung AG ist die Notwendigkeit der Lärmschutzeinrichtung gutachterlich festgestellt worden. Darüber hinaus dient die Lärmschutzeinrichtung auch der Vermeidung von Lichtimmissionen (Scheinwerfer von Kraftfahrzeugen). Die Beeinträchtigung der Anwohner durch Scheinwerfer in den Wintermonaten ist auf jeden Fall zu vermeiden.</p> <p>Der Passus über das Entfallen der Lärmschutzeinrichtung dient folglich allein der Vorbereitung des Investors für eine anderweitige Vermarktung der überplanten Flächen.</p> <p>11.3 Keine Doppelhäuser im WA-Gebiet</p> <p>In der Städtebaulichen Begründung, S. 8 heißt es unter 4.1 Bauliche Nutzung:</p> <p>(...) Es können dort etwa 5 - 8 Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.</p> <p>Dies steht im Widerspruch zu den Textlichen Festsetzungen - dort lautet der Text auf S. 2:</p> <p>(...) 1.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>Dieser Widerspruch ist zugunsten der Regelung aus den Textlichen Festsetzungen auf zulösen.</p> <p>III. Handlungsoptionen</p> <p>Mit unserem Schreiben vom 03.01.2010 hatten wir den Gemeinderat ermutigt, die aktuellen eigenen Ziele zu präzisieren:</p>	<p>Durch die getroffene Festsetzung besteht eine größere Flexibilität, falls durch die konkrete Projektierung des Vorhabens der Schallschutz möglicherweise entfallen kann. Andererseits kann sie weiter erforderlich werden, um eine Begrenzung der Lichtimmissionen durch Fahrzeugscheinwerfer zu ermöglichen. Abschließend ist die Frage im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Es sind nur Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.</p> <p>Die nebenstehenden „Handlungsoptionen“ zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Wollen wir</p> <ul style="list-style-type: none"> • genau die Allianz Versicherung AG bei uns ansiedeln oder • generell eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden <p>oder gibt es auch andere erstrebenswerte Ziele?</p> <p>Die Ermunterung, das Heft des Handelns wieder selbst in die Hand zu nehmen, möchten wir an dieser Stelle weiter konkretisieren - die folgenden Vorschläge sind daher ausdrücklich auch an die Fraktionen im Gemeinderat gerichtet:</p> <p>111.1 Einladen des zuständigen Allianz-Vorstands in den Gemeinderat</p> <p>Da sich in der öffentlichen Wahrnehmung die Anzeichen für eine alternative Standortwahl der Allianz AG verdichten, sollte der Gemeinderat die Initiative ergreifen und beschließen, den zuständigen Allianz-Vorstand zu einer offenen Diskussion über die Pläne der Allianz AG mit den Gemeindevertretern und den Oststeinbeker Bürgerinnen und Bürgern einzuladen.</p> <p>Auch aus einer Nichtannahme dieser Einladung könnte die Gemeinde ihre Schlüsse ziehen.</p> <p>111.2 Aussetzen weiterer Planungen</p> <p>Die Fraktionen im Gemeinderat könnten einen Beschluss herbeiführen, bis zu einer verbindlichen Standortentscheidung der Allianz AG das gesamte Planungsverfahren voll ständig ruhen zu lassen - für die Gemeinde gibt es keinen Zeit- oder Handlungsdruck.</p> <p>111.3 Einladen des eigenen Rechtsanwalts</p> <p>Auch an die Rechtsanwaltskanzlei, welche die Interessen der Gemeinde gegenüber dem Investor vertritt, sollte auf Initiative des Gemeinderats eine Einladung gerichtet werden - so könnte man aus erster Hand Chancen, Risiken und Einflussmöglichkeiten der Gemeinde erfahren. Dieser Dialog sollte ebenfalls offen für Fragen der Oststeinbeker Bürgerinnen und Bürger sein. Der Besuch des Rechtsanwalts könnte ggf. gemeinsam mit dem Besuch des Allianz-Vertreters stattfinden.</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>111.4 Information der Öffentlichkeit über den Verhandlungsstand beim Städtebaulichen Vertrag</p> <p>Die Oststeinbeker Öffentlichkeit hat einen Anspruch auf eine detaillierte Information zum Inhalt des noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags, weil die dort getroffenen Regelungen das Umfeld und die Lebensqualität unmittelbar beeinflussen. Die Fraktionen könnten einen Beschluss herbeiführen, den Inhalt des Städtebaulichen Vertrags noch vor Vertragsschluss öffentlich zur Diskussion zu stellen.</p> <p>Aus welchem Grund sollte dieser ein größeres Geheimnis darstellen, als z.B. der Inhalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans? Der Datenschutz greift hier nicht als Gegenargument, da dieser ausschließlich die Verarbeitung personenbezogener Daten regelt.</p> <p>111.5 Mit „Nein“ stimmen bei der gewünschten Einräumung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes</p> <p>Die Entscheidung zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes (Städtebauliche Begründung, S. 32, Abschnitt 6.11) steht noch aus. Bei einer Gesamtnutzung des Plangebietes durch die Allianz AG sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Plangebietes überflüssig. Ein „Nein“ der Gemeinde würde die Ernsthaftigkeit des Investors, tatsächlich die Allianz Versicherung AG in Oststeinbek anzusiedeln, öffentlich auf die Probe stellen.</p> <p>IV. Fazit</p> <p>Konfusion des Verfahrens durch Aneinanderreihung von Verfahrensfehlern</p> <p>Aufgrund einer Aneinanderreihung von Verfahrensfehlern ist das Bauleitplanverfahren so unübersichtlich und widersprüchlich geworden, dass für eine Anwendung von § 4 a Abs. 3 BauGB kein Raum bleibt und eine vollständige Neuauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich geworden ist. Zum dritten Mal in Folge wurden Unterlagen ausgelegt, über die im Gemeinderat in dieser Form nicht abgestimmt worden war (vergl. Abschnitt: Zu 4.).</p>	<p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Angesichts der Vielfalt verschiedener Planungsstände, die sich jeweils durch vielgestaltige Ergänzungen, Änderungen und/oder Streichungen voneinander unterscheiden, ist die Vorgabe, es dürfe nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden, vollständig unbestimmt. Das planerische Durcheinander wird noch dadurch vergrößert, dass - ohne entsprechende gemeindliche Willensbildung - in jeder Planvariante durch Herrn Hinrichsen (Fa. PAN) andere Teile mittels roter Markierung als die „geänderten Teile“ gekennzeichnet wurden.</p> <p>Da in keiner Weise mehr bestimmbar ist, wozu jetzt noch Stellungnahmen entgegengenommen werden, und zudem unklar ist, auf welche Planvarianten sich die eingereichten Stellungnahmen beziehen, sind die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss nicht gegeben.</p> <p>In Zusammenfassung der vorstehenden - und der bereits zuvor geäußerten - Bedenken und Anregungen fordern wir die Gemeindevertreter auf, von den Planungen Abstand zu nehmen, zumindest jedoch das Verfahren bis zu einer verbindlichen Standortentscheidung der Allianz Versicherung AG ruhen zu lassen.</p>	
	Fortsetzung B 1, 17.02.2010, „Anhang Dokumentenvergleich“	Anmerkung: Die Einwander erläutern auf 21 Seiten die Abweichungen zwischen den ausgelegten Planunterlagen und den in der Sitzung der Gemeindevertretung vorgelegten Planunterlagen	Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung für die Dauer eines Monats vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 und ohne Einschränkungen hinsichtlich der Inhalte durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.
B 2	Smaalkoppel 39 22.02.2010	<p>Sehr geehrter Herr Mentzel,</p> <p>bislang haben wir uns zum Bebauungsplan 37 nicht geäußert, obwohl wir als Bewohner des Hauses Smaalkoppel 39 von dem geplanten Bauvorhaben besonders betroffen sind. Da wir aber nach den verschiedenen Auslegungen der Pläne immer mehr zu der Erkenntnis gelangen, dass die Vereinbarungen mit dem Investor über die geplante Ansiedlung der Allianz hinausgehen, möchten wir doch einige Anmerkungen machen.</p> <p>1. Formal zu rügen ist, dass die zuletzt gesetzte Frist für die Neuauslegung (05. - 22. 2. 2010) des Bebauungsplans 37 nicht die übliche Monatsfrist einhält. Ein Gemeinderatsbeschluss über eine Verkürzung der Frist liegt nicht vor.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>2. Sie haben in den öffentlichen Sitzungen zum Bebauungsplan immer wieder darauf verwiesen, dass die Nutzung der Flächen ausschließlich für die Ansiedlung der Allianz vorgesehen ist. Sollte es dazu nicht kommen, würde der Bebauungsplan wieder aufgehoben. Aus dem gesamten Verfahrensverlauf (die Zusage der Allianz für eine Ansiedlung lässt auf sich warten, da aus Hamburg inzwischen Angebote vorliegen, die für das Unternehmen ebenfalls interessant sind) ist zu schließen, dass der Investor auch an andere Verwendungen der Flächen denkt. Dies sicher auch vor dem Hintergrund, dass ihm für das Planverfahren schon erhebliche Kosten entstanden sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat jedoch beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen haben keinen direkten Bezug zu den vorgenommenen Änderungen, die der erneuten Beteiligung zu Grunde liegen.</p>
		<p>3. Wir haben den Eindruck, dass sich die Gemeinde nicht mehr an ihre Aussagen zur ursprünglichen Flächennutzung hält und sich zunehmend von den Überlegungen und Intentionen des Investors treiben lässt. Ein Indiz hierfür ist der geplante Fuß- und Fahrradweg vom Querweg zum Barsbütteler Weg, der bei einer Ansiedlung der Allianz keinen Sinn machen würde.</p>	<p>Soweit Bauflächen und private Grünflächen hergerichtet werden, sind durch vertragliche Regelungen öffentlich zugängliche Wege anzulegen. Bereiche, die zunächst unverändert bleiben, können in der bestehenden Form weiter genutzt werden.</p>
		<p>4. Problematisch erscheinen uns auch die „Fallstricke“ in den Verträgen mit dem Investor (z. B.: Wer ist Vertragspartner?, Rücktrittsfolgen, Kostentragung). Eine „ordentliche“ Rechtsberatung bei Verträgen dieser Größenordnung ist eigentlich zwingend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vertraglichen Vereinbarungen sind nicht Bestandteil des Auslegungsverfahrens und somit nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p>
		<p>5. Als unmittelbarer Anrainer des Projektgeländes interessiert uns naturgemäß die Lärmbelastung die hiervon ausgeht. Dies umso mehr, als wir bereits durch den Sportbetrieb lärmbeeinträchtigt sind. Nun sehen die Ausführungen in dem diesbezüglichen Gutachten sogar eine Reduzierung des aus dem Gewerbegebiet resultierenden Lärms vor. Allein, uns fehlt der Glaube, wenn wir nur an den an- und abfahrenden Verkehr auf den Parkplätzen denken.</p> <p>Sehr geehrter Herr Mentzel,</p> <p>wir möchten es bei den wenigen Bemerkungen belassen, sind aber der Auffassung, dass sich die Gemeinde noch einmal Gedanken darüber machen sollte, ob die vorgesehene Nutzung der Flächen angesichts vieler Risiken wirklich ein großer Gewinn für die Gemeinde ist.</p> <p>Im Übrigen wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Vermutung über die Nutzung der Flächen, wenn die Allianz ausfällt, entkräften könnten.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Schallschutz sind gutachterlich ermittelt und soweit wie möglich planungsrechtlich festgesetzt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B 3	Smaalkoppel 15 19.02.2010	<p>Nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung will die Gemeinde mittels des Investors HBB den Versicherungskonzern Allianz in Oststeinbek ansiedeln. Dagegen richteten sich bisher unsere sämtlichen „Anregungen und Bedenken“ mit der unmissverständlichen Forderung an Sie, von dieser Planung Abstand zu nehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Allianz für einen anderen Standort als Oststeinbek entscheidet. Für diesen Fall ist das Planungsmotiv entfallen. Das Bauleitverfahren wäre zu beenden. So wie es vom Bürgermeister und Bürgervorsteher sowie den Fraktionsvorsitzenden von CDU und SPD unisono öffentlich erklärt worden ist (BZ-online v. 06.04.09).</p> <p>Entschließen Sie sich nicht dazu, und lassen Sie den Bebauungsplan dergestalt, wie er erneut ausliegt, rechtskräftig werden, vermitteln Sie den Eigentümern der vom Plangebiet umfassten Grundstücke Baurechte. Darüber sollten Sie sich im Klaren sein - auch über die Risiken, die sich für die Gemeinde damit verbinden.</p> <p>Die jeweiligen, die derzeitigen und alle zukünftigen, Grundstückseigentümer wären die alleinigen Nutznießer Ihrer Planung, obwohl diese ursprünglich der Ansiedlung der Allianz zu dienen bestimmt war. Die Baurechte beschränken sich zwar auf die planungsrechtlichen Nutzungsfaktoren, ermöglichen es der Gemeinde jedoch nicht, auf die Auswahl der anzusiedelnden Betriebe (Büro/Verwaltung) einzuwirken. Dazu wäre der von Ihnen am 06.04.2009 versprochene und von uns mehrfach verlangte „Städtebauliche Vertrag“ erforderlich.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.01.2010 teilen Sie uns mit, dass Sie „Städtebauliche Verträge“ abzuschließen beabsichtigen. Die Vereinbarungen sollen sich allerdings auf die Übernahme von „Planungs- und Rechtsberatungskosten sowie Erschließungs- und Folgekosten“ beschränken. Dies zu regeln, mag aus Ihrer Sicht notwendig sein. Der Vertragsinhalt, wie wir ihn für unerlässlich halten, mehrfach vorgetragen und gefordert haben, ist damit jedoch in keinsten Weise abgedeckt. Wir bitten Sie deshalb dringend, dem „Städtebaulichen Vertrag“ unserer Prägung absolute Priorität einzuräumen. Im Interesse unserer Bürger ist dieser Vertrag - auch für Sie - unverzichtbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 3	<p>Anders ausgedrückt: Die Gemeinde würde einen Bebauungsplan beschließen, ohne zu wissen, wohin die Reise geht! Ob unter diesen Umständen ein ortsspezifisch begründetes Planungserfordernis bejaht werden kann, ist rechtlich zumindest fraglich. Die Gemeinde würde sich dem Verdacht aussetzen, allein die wirtschaftlichen Interessen eines Investors zu erfüllen, dafür überragende öffentliche Belange hinten anzustellen. Eine so betriebene Bauleitplanung widerspräche in eklatanter Weise den städtebaulichen Bedürfnissen, die sich am Wohl der Gemeinde zu orientieren haben. Dazu haben sich die Mandatsträger schließlich feierlich verpflichtet.</p> <p>Nicht ohne Grund wurde die Gemeinde mit der Planungshoheit ausgestattet. Sie soll in eigener Verantwortung ihre örtlichen Angelegenheiten selbständig regeln, vornehmlich die örtliche Entwicklung steuern. Dafür hat allein sie das „Hausrecht“. Sie bestimmt, „wo es lang geht“. Diese Dominanz geht der Gemeinde in dem Augenblick verloren, wenn sie dem Investor das Spielfeld überlässt.</p> <p>Die allein der Gemeinde auferlegte Rolle als Ortsgestalterin wäre rechtlich abgesichert und in die Tat nur dann umsetzbar, wenn es zum Abschluss des „Städtebaulichen Vertrages“, u.a. mit den von uns geforderten Inhalten und Verpflichtungen, kommt. Er ist in diesem Falle das Scharnier zwischen Planung und Umsetzung.</p> <p>Sollte es nicht zu diesem „Städtebaulichen Vertrag“ kommen, aus welchen Gründen auch immer, gibt es nur die eine Konsequenz: Das Bauleitverfahren ist auch unter diesen Umständen einzustellen. Wer das „Hausrecht“ der Gemeinde nicht respektiert, ist in Oststeinbek fehl am Platze.</p> <p>Eine Vertragskonstruktion wie der „Städtebauliche Vertrag“ dürfte der Gemeinde nicht unbekannt sein. Als es galt, die vor Jahren zur gewerblichen Nutzung ausgewiesenen Bauflächen zu vermarkten, wurde die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, die WAS, (als verlängerter Arm der Gemeinde) dazu vertraglich verpflichtet. Die Gemeinde legte seinerzeit großen Wert darauf, bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe mitzubestimmen. Sie hat sich sogar das Recht vorbehalten, unter bestimmten Voraussetzungen der beabsichtigten Ansiedlung zu widersprechen.</p>	<p>Das Planerfordernis ist in den Planunterlagen und auch in den Diskussionen in den gemeindlichen Ausschüssen ausreichend zur Geltung gekommen. Defizite werden hierzu von der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Neben dem Bebauungsplan wird es weitere vertragliche Regelungen geben, die die planerische Zielsetzung absichern.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 3	<p>Abgesehen davon, dass sich im Ergebnis hier nur der Gemeinde genehme Betriebe angesiedelt haben, dokumentiert dieser Vertrag die unumstrittene Rechtsstellung der Gemeinde, die Entwicklung des Ortsgeschehens zu beherrschen. Ergo: Bewährte Praxis sollte bewährte Praxis bleiben, auch wenn inzwischen Jahre vergangen sind.</p> <p>Alle diese Gedankengänge kommen Ihnen bekannt vor, zum Teil von uns mehrfach vorgetragen. Dennoch scheuen wir nicht die Wiederholung. Wir wollen Ihnen damit nochmals deutlich machen, dass Vernunft, Einsicht und Erkenntnis nichts anderes gebieten, als das Bauleitverfahren gänzlich einzustellen.</p> <p>Kehren Sie zurück zu Ihrer Ursprungsidee: Überplanen Sie eine Teilfläche, nördlich an die Wohnbebauung „Bredenweg“ angrenzend, zum Zwecke des Wohnungsbaus, ohne den Grüngürtel in seiner Substanz anzutasten.</p>	<p>Die Gemeinde sieht keinen Anlass, die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet zu ändern.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
B 4	Smaalkoppel 15 08.02.2010	<p>Mit Blick auf die Allianz-Ansiedlung in Oststeinbek haben Bürgermeister Mentzel, Bürgervorsteher Bülow, die Fraktionsvorsitzenden von CDU, Vorbeck, und SPD, Kastner, unisono am 06.04.2009 (BZ-online) öffentlich und in verpflichtender Form erklärt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir wollen das Verfahren, aber nicht um jeden Preis 2. Oststeinbek ist absolut Herr des Verfahrens 3. Im städtebaulichen Vertrag wird auch festgeschrieben, dass dieses Projekt nur in Verbindung mit der Allianz als Mieter realisiert werden kann <p>Dem gegenüber sehen die Tatsachen anders aus, wie die Gemeinde mit Schreiben vom 27.01.2010 verlauten lässt:</p> <p>Die Gemeinde will zwar Städtebauliche Verträge abschließen. Darin soll aber lediglich die "Übernahme von Planungs- und Rechtsberatungskosten sowie Erschließungs- und Folgekosten" geregelt werden. Von einem Junktim Gemeinde /Allianz ist nicht die Rede. Ein Städtebaulicher Vertrag, wie Sie ihn anvisiert haben und wie er von uns mehrfach, sogar mit Gestaltungsvorschlägen gefordert wurde, sieht anders aus.</p>	<p>Es wird vertragliche Regelungen zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Oststeinbek geben. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um einen städtebaulichen Vertrag vom Wortlaut des § 11 BauGB. Der Vertrag enthält Kostenregelungen über die Durchführung der städtebaulichen Planung und die Erstellung der notwendigen Fachgutachten, insbesondere aber über die Herstellung und Sicherung der erforderlichen Erschließungsleistungen sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 4	<ul style="list-style-type: none"> • Wir fragen Sie ganz persönlich: • Was ist mit dem Vertrag, der festschreibt, dass dieses Projekt nur in Verbindung mit der Allianz realisiert werden kann? • Warum stehen Sie, die "unisono-Politiker", nicht mehr zu diesen, Ihren Versprechen, die Sie seinerzeit vollmundig abgegeben haben? • Wollten Sie den Bürgern Oststeinbeks mit diesem "Versprechen" die unpopuläre Ansiedlungsentscheidung nur schmackhaft machen, später garniert mit einem Mehr an Gewerbesteuern, obwohl nicht bezifferbar? • Sind Sie davon überzeugt, dass der Bürger Ihren Erklärungen noch vertraut? • Kommt die Allianz nicht, wie wollen Sie sich dem Bürger gegenüber rechtfertigen, dass Sie ohne den notwendigen Städtebaulichen Vertrag dennoch an Ihrer Planung festhalten und mit ihr für „Jedermann“ Tür und Tor öffnen? • Wie wollen Sie begründen, warum Sie auf unerlässliche Mitwirkungsrechte im Interesse unserer Gemeinde, aber auch zu deren Schutz vor unliebsamen Betrieben, verzichtet bzw. dem Investor gegenüber nicht durchgesetzt haben? • Sind Sie wirklich noch „Herr des Verfahrens“, der Sie sein wollten? Oder haben Sie diese Rolle bereits an den Investor/Planer abgetreten? <p>Und welchen Eindruck vermittelt uns dieser Fragenkatalog?</p> <p>Höchste Tugenden, die einen Politiker auszeichnen, wie Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit, scheinen Ihnen nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens abhanden gekommen zu sein.</p> <p>Nicht eingehaltene Versprechen führen zur Politikverdrossenheit, wie Bürgermeister Mentzel zutreffend festgestellt hat. Kurios ist allerdings, dass es derselbe Bürgermeister ist, der am 06.04.2009 u. a. die Notwendigkeit eines Städtebaulichen Vertrages öffentlich gefordert hat, heute davon offenbar nicht mehr wissen will (Oststeinbek Aktuell, Ausgabe Februar 2010).</p>	<p>Der Vertrag wird zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen. Er war nicht Gegenstand der Auslegungsunterlagen. Die Notwendigkeit einer öffentlichen Auslage von Vertragsunterlagen ist auch nicht gegeben.</p> <p>Über die im Vertrag geregelten Inhalte sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen seitens der Gemeinde vorgesehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 4	<p>Ist das der neue Politikstil der Gemeinde mit dem anspruchsvollen Titel "Oststeinbeker Weg"?</p> <p>Diesem Verlust an Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit sowie der Politikverdrossenheit dadurch entgegenzuwirken, indem sich "Jemand" öffentlich zu entschuldigen versucht, war und bleibt ein untaugliches Mittel. Gemessen werden Sie an den negativen Fakten und deren Langzeitwirkung. Mit Worten der Entschuldigung werden diese nicht beseitigt.</p> <p>Und was sonst noch "beeindruckt"!</p> <p>Je länger Sie planen, desto umstrittener wird diese Planung.</p> <p>Zum dritten Mal den Planentwurf auslegen zu müssen, nährt die Zweifel an der notwendigen Planqualität.</p> <p>Sie planen nachträglich individuelle Wegerechte zu Gunsten einzelner Flurstücke des Gesamtgeländes, das doch nur den alleinigen Nutzer Allianz haben soll – oder haben Sie sich schon von dem Konzept "verabschiedet", bzw. hat die Allianz den Standort Oststeinbek schon verworfen?</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass allein im noch laufenden Planverfahren Fehler / Mängel aufgedeckt werden, die zu weiteren Verzögerungen führen.</p> <p>Auch nicht auszuschließen, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine gerichtliche Prüfung folgen könnte. Wer sich – wie Sie im "Planungsvertrag" – für diesen Fall bereits die Kostenerstattung hat zusichern lassen, scheint damit sogar zu rechnen.</p> <p>Welche Schlüsse sollten Sie hieraus ziehen?</p> <p>So, wie in Hamburg das "Alstervergnügen" abgesagt werden musste, weil das Eis nicht tragfähig genug erschien, so sollten auch Sie sich entschließen, die GE-/SO-Planung endlich und für alle Zeiten einzukassieren. Alle Risiken, die sich mit der Planung verbinden, wären schlagartig entfallen.</p> <p>Stattdessen sollten Sie sich – endlich – den bauwilligen Bürgern zuwenden und einen Teil des Plangebietes für Wohnzwecke ausweisen. Nicht die auswärtigen Investoren und Planer haben Ihnen das politische Mandat übertragen- Es waren unsere Bürger, Ihnen gegenüber sollten Sie sich verpflichtet fühlen.</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 4	<p>Handeln Sie jetzt, bevor es zu spät ist!</p> <p>Fehler einzugestehen, ist auch eine Tugend – sogar eine ehrenwerte!</p> <p>Eine "Nun-erst-Recht"-Methode wäre der falsche Ratgeber, wie die Erfahrung lehrt!</p>	<p>Die Gemeinde wird das Planverfahren fortsetzen und beenden, um die formulierten städtebaulichen Ziele für diese Fläche realisieren zu können.</p>

