

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)**

Neumünster, den 22.02.2018
Sachbearbeiter: Frau Krüger
Telefon: 26 67
Telefax: 26 48
Az.: 61-26- 178

**Bebauungsplan Nr. 178 "Hofstelle südlich Hauptstraße"
Frühzeitige Öffentlichkeitsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
i.R.d. Stadtteilbeiratssitzung Brachenfeld-Ruthenberg am 21.02.2018
- Gedächtnisprotokoll**

Anwesende:

Mitglieder des Stadtteilbeirates: 5
Gäste inkl. Presse: ca. 45

Zunächst findet eine Vorstellung der Planung, ihrer Ziele und Auswirkungen anhand einer Power-Point-Präsentation durch die Verwaltung statt. Anschließend wurden Fragen beantwortet.

Frage: Wie viele **Wohneinheiten** werden entstehen?

Nach aktueller Planung werden voraussichtlich etwa 25 Wohneinheiten entstehen.

Frage: Wie groß werden die **Wohnungen**?

Antwort: Nach ersten Überlegungen werden die Wohnungen vermutlich zwischen 70 und 120 m² groß.

Frage: Wie **hoch** werden die Häuser?

Antwort: Es ist vorgesehen, dass zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss entstehen. Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m pro Geschoss und einem geneigten Dach werden die Häuser etwa 10-11 m hoch.

Frage: Werden **Keller** gebaut?

Antwort: k.A.

Frage: Wieviel **Stellplätze** werden hergestellt?

Antwort: Der Stellplatzerlass Schleswig-Holstein ist nicht mehr gültig; die Bauaufsicht greift jedoch hilfsweise darauf zurück. Es wird mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit zzgl. 2-3 Besucherstellplätzen hergestellt.

Frage: Von wo wird die **Erschließung** vorgenommen?

Die Anbindung an die nächstgelegene Erschließung ist über die Hauptstraße. Im Bereich der Zufahrt werden auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gelegt.

Frage: Werde ich als Anwohner an der Hauptstraße bei den **Erschließungskosten** herangezogen?

Antwort: Nein, es wird eine private Erschließung gebaut, die der Investor zu tragen hat.

Frage: An der Einfahrt stehen große **Bäume**. Ist während der Erschließung zu befürchten, dass die Wurzeln derart beschädigt werden, dass die Standfestigkeit der Bäume gefährdet wird?

Antwort: Während der Planung und der eigentlichen Erschließungsarbeiten ist auf örtliche Umstände Rücksicht zu nehmen. Hier ist vorsichtig vorzugehen. Die Verantwortung liegt beim Investor, dass die Standfestigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Frage: Ich wohne unmittelbar neben der Einfahrt und befürchte, dass mein Haus während der **Abrissarbeiten** durch schwere Gerätschaften Schaden nehmen könnte.

Antwort: Es ist die Verpflichtung des Investors, dass Ihr Haus keinen Schaden nimmt.

Hr. Kühl als Mitglied des Stadtteilbeirates antwortet: Sie können bspw. mit dem Investor vereinbaren, dass vorab zur Beweissicherung der Zustand Ihres Hauses betrachtet wird und nach den Arbeiten erneut geprüft wird.

Frage: Grundsätzlich käme in Betracht, dass alte Hofstellen unter **Denkmalschutz** gestellt werden. Wäre das hier auch machbar?

Antwort: Nach aktuellem Stand steht dieser Resthof nicht unter Denkmalschutz. An der Hauptstraße gibt es eine landwirtschaftliche Hofstelle, die unter Schutz gestellt ist. Aufgrund des Bauzustandes ist nicht anzunehmen, dass dieser Hof auch unter Schutz gestellt würde.

Frage: In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss steht etwas zur **Richtfunkstrecke**. Was hat es damit auf sich?

Antwort: Im Flächennutzungsplan ist ein Verlauf einer Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost gekennzeichnet. Hierzu haben wir seitens des Betreibers noch keine Information, da noch keine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattfand. Aus Erfahrung in anderen Projekten ist aber bekannt, dass es erst Konflikte mit Bauhöhen über 45 m über Grund gibt. Da die Richtfunkstrecke im nordöstlichen Bereich nur leicht berührt wird und die Baukörper deutlich niedriger aufragen, ist ein Konflikt hier nicht zu erwarten.

Frage: Werden **Ersatzbäume** gepflanzt?

Antwort: Abhängig vom ökologischen Zustand der zu fallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen.

Frage: Eine große Nachfrage für den sozialen **Wohnungsbau** ist gegeben. Dafür wird kein Angebot geschaffen?

Antwort: Nein, der Investor beabsichtigt, hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Frage: Das Grundstück ist ja größer als der nun überplante Bereich. Ist eine **weitere Bebauung** Richtung Süden geplant?

Antwort: ja, das Grundstück ist insgesamt etwa 3 x so groß wie der jetzige Planbereich. Eine Ausdehnung der Bebauung nach Süden ist derzeit nicht geplant.

Frage: Ist der jetzige Eigentümer der **Investor**?

Antwort: nein. Der Investor will das Grundstück ankaufen.

Frage: Wie ist der Stand der Verhandlungen?

Antwort: k.A.

Hr. Kühl ergänzt: Oftmals ist es so, dass mit Rechtssicherheit über den Bebauungsplan und damit Baurecht über die Fläche die Verträge geschlossen werden. Eventuell gibt es auch einen Vorvertrag zum beabsichtigten Ankauf.

Frage: Wie sieht der **Zeitplan** aus?

Antwort: Das Bauleitplanverfahren befindet sich noch am Anfang. Nachdem der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst wird, findet die öffentliche Auslegung statt. Das wird voraussichtlich im Herbst 2018 sein. Der Satzungsbeschluss ist dann Ende 2018/Anfang 2019 zu erwarten.

Frage: D.h. vor 2019 wird der Abbruch nicht stattfinden?

Antwort: Der Abbruch ist unabhängig von der hiesigen Bauleitplanung, da hiermit nur die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt wird. Der Abbruch könnte auch vorher stattfinden, nachdem es eine Abbruchgenehmigung gibt.

Frage: Die Gebäude haben bspw. **Asbest** verbaut – wird das extra entsorgt?

Antwort: Im Rahmen der Abbruchgenehmigung werden ggf. Auflagen zur Entsorgung schadstoffreichen Baumaterialien erteilt. Dies ist im Abbruchartrag zu klären.

Frage: Wie sehen die **Beteiligungsmöglichkeiten** im weiteren Verfahren aus?

Antwort: Während der zweiten Beteiligungsrunde haben Sie die Möglichkeit, die Planungen im Stadthaus öffentlich einzusehen oder im Internet herunterzuladen. Während der öffentlichen Auslegung haben Sie einen Monat Gelegenheit, Ihre Belange vorzutragen und eine Stellungnahme abzugeben. Sie werden mittels Amtlicher Bekanntmachung im Holsteinischen Courier oder im Internet auf der Seite der Stadt Neumünster darauf hingewiesen.

Im Auftrag

(Krüger)