

Thorsten Klimm

25.02.2022

SPD-Rathausfraktion

E. 28.2.2022

Stadtpräsidentin

Anna-Katharina Schättiger

Neues Rathaus

28.02.22

24534 Neumünster

Kleine Anfrage: Baugebiet Ehndorfer Höfe im Stadtteil Faldera

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,

ich bitte um Beantwortung der nachfolgenden kleinen Anfrage.

Thorsten Klimm und Fraktion

Vorbemerkung: am 09. Februar wurde im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Faldera von einem Vertreter des Investors des Baugebiets Ehndorfer Höfe in der Ehndorfer Straße 207 über die geplanten Maßnahmen berichtet. In der Folge gab es dann eine Berichterstattung im Holsteinischen Courier zum Thema. Von den unmittelbaren Anwohnern kommen vermehrt Fragen zu den geplanten Maßnahmen.

- 1.) Ist für das geplante Baugebiet ein Verfahren über die politischen Gremien erforderlich?
Wenn nein, aufgrund welcher Grundlage?
- 2.) Derzeit ist dort Mischgebiet (geringe Wohnbebauung, Sportanlagen außen und innen), muss für eine Bebauung eine Umwidmung stattfinden?
- 3.) Der Investor kündigt an, von der Stadt Teile des Waldgebietes südlich und westlich des Geländes zu kaufen. Ist dieser Kauf bereits vollzogen?
- 4.) Der Investor kündigt an, nach dem Kauf dieses Waldgebiet zu roden, um die Gesetzeslage bzgl. Abstand zum Waldgebiet einzuhalten. Ist dies so zulässig oder wird hier die Rechtslage für den Investor ausgelegt?

- 5.) Laut Aussage eines Nachbarn will der Investor die Zuwegung zur Baustelle über das Gelände des Natursteinwerks. Das hätte weitere Rodungen auf dem südlichen Gelände zur Folge. Ist das mit der Bauverwaltung abgestimmt und liegt hier bereits eine Zustimmung vor?
- 6.) Der Investor plant unter dem Baugebiet eine große Tiefgarage. Dafür wird wahrscheinlich eine Absenkung des Grundwasserspiegels in dem Bereich erforderlich werden. Welche Schutzbestimmungen bestehen hier für mögliche Schäden an den Bestandsgebäuden?

Begründung:

Bei den Anwohnern besteht eine große Verunsicherung bzgl. der geplanten baulichen Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld. Am heutigen Tag haben bereits Baumfällungen stattgefunden.

Thorsten Klimm und Fraktion

Stadtpräsidentin
Frau Schättiger

Datum: 08.03.2021
Fachdienstleitung: Frau Schuhmacher
Durchwahl: 2033
Zimmer: 109 / 1. Etage
Aktenzeichen: -04- Schu/Klä

hier

**Kleine Anfrage der SPD-Rathausfraktion / Thorsten Klimm vom
25.02.2022 zum Baugebiet Ehndorfer Höfe im Stadtteil Faldera**

Frage 1:

*Ist für das geplante Baugebiet ein Verfahren über die politischen Gremien erforderlich?
Wenn nein, aufgrund welcher Grundlage?*

Frage 2:

*Derzeit ist dort Mischgebiet (geringe Wohnbebauung, Sportanlagen außen und innen),
muss für eine Bebauung eine Umwidmung stattfinden?*

Antwort zu den Fragen 1 und 2:

Auf dem zu bebauenden Grundstück waren/sind bereits Nutzungen (Wohnen, notwendige PKW Stellplätze, Außentennisplätze) genehmigt, so dass § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von hier angenommen wurde.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind durch die angrenzenden Grundstücke definiert. Ein Mischgebiet ist dort nicht festgesetzt.

Darüber hinaus würden unter Umständen auch die gesetzlichen Erleichterungen auf Landes- bzw. Bundesebene zur Schaffung von Wohnraum greifen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher entbehrlich gewesen.

Für eine etwaige Vorstellung in den politischen Gremien ergaben sich somit keine Anhaltspunkte.

Frage 3:

Der Investor kündigt an, von der Stadt Teile des Waldgebietes südlich und westlich des Geländes zu kaufen. Ist dieser Kauf bereits vollzogen?

Antwort:

Der Stadt Neumünster liegt ein Kaufvertrag für einen 13 m breiten Streifen westlich und südlich an das Grundstück des Investors angrenzend vor. Der Kauf ist bisher noch nicht vollzogen.

Frage 4:

Der Investor kündigt an, nach dem Kauf dieses Waldgebiet zu roden, um die Gesetzeslage bzgl. Abstand zum Waldgebiet einzuhalten. Ist dies so zulässig oder wird hier die Rechtslage für den Investor ausgelegt?

Eine Waldumwandlung ist nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde und der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

(Die Zustimmungen wurden im rechtskräftigen Vorbescheid unter Auflagen in Aussicht gestellt.)

Frage 5:

Laut Aussage eines Nachbarn will der Investor die Zuwegung zur Baustelle über das Gelände des Natursteinwerks. Das hätte weitere Rodungen auf dem südlichen Gelände zur Folge. Ist das mit der Bauverwaltung abgestimmt und liegt hier bereits eine Zustimmung vor?

Antwort:

Die Pachtfläche des Natursteinwerks grenzt nicht unmittelbar an die vorhandene Bebauung. Es ist dort ein Abstandstreifen vorhanden, der sich nach und nach zu Wald entwickelt hat. In diesem Bereich ist jetzt aber kein Waldabstandstreifen zu der bereits vorhandenen Bebauung mehr gegeben. Die Verkehrssicherheit ist in diesem Bereich stark gefährdet. Die Stürme der letzten Wochen und Monate haben deutlich gemacht, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit in diesem Bereich diverse Bäume gefällt werden müssen. Hier ist die Abteilung Grünflächen mit den Landesforsten im Gespräch. Es ist auch möglich, dass dort schon der eine oder andere Baum im Rahmen der Verkehrssicherheit entfernt wird. Mit der Abteilung Grundstücksverkehr wurde bisher keine Vereinbarung verhandelt, um den Baustellenverkehr über diesen Streifen zu leiten.

Baustellenzufahrten sind bauaufsichtlich verkehrsfrei.

Frage 6:

Der Investor plant unter dem Baugebiet eine große Tiefgarage. Dafür wird wahrscheinlich eine Absenkung des Grundwasserspiegels in dem Bereich erforderlich werden. Welche Schutzbestimmungen bestehen für mögliche Schäden an den Bestandsgebäuden?

Antwort:

Für die Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Verfahren werden die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung geprüft und eine Erlaubnis unter der Voraussetzung erteilt, dass durch die Grundwasserabsenkung keine Schäden an umliegenden Gebäuden entstehen können. Der Bauherr ist entsprechend dafür verantwortlich, die Grundwasserabsenkung so zu planen und durchzuführen, dass Schäden an Gebäuden vermieden werden. Er haftet damit auch für eventuelle Schäden, die gegebenenfalls durch die Baumaßnahme entstehen.

Eine Tiefgarage bedarf des statischen Nachweises eines Fachingenieurs und unter Umständen der bauaufsichtlichen Prüfung.

Allgemein gilt:

Die/Der Antragsteller/in haftet mit seinen Erfüllungsgehilfen dafür, dass durch die Baumaßnahmen keine Schäden an baulichen Anlagen der Nachbarn entstehen.

Um sich gegen Schadensersatzansprüche abzusichern, ist ein Beweissicherungsverfahren empfehlenswert. Diese Maßnahmen sind rein zivilrechtlich und können nicht von der Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden.



Tobias Bergmann
- Oberbürgermeister -