

**Die Ber Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-**

Neumünster, den 22.11.2021
Sachbearbeiterin: K. Loescher-Samel

Telefon: 26 20

Telefax: 26 48

Az.: 61-26-66 VI

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp, Gewerbegebiet Baeyerstraße“
Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtteilbeirat Gartenstadt**

Datum: 18. November 2021

Ort: Gemeinschaftshaus Gartenstadt
Domagkstraße 64 in 24537 Neumünster

Zeit: ca. 19:00 Uhr bis 20:00 Uhr (Dauer des Tagesordnungspunktes)

Beteiligte: Herr Kriese, Vorsitzender des Stadtteilbeirates Gartenstadt
Weitere Mitglieder des Stadtteilbeirates Gartenstadt
Vertreter der Presse
Ca. 13 Bürgerinnen und Bürger
Frau Loescher-Samel, FD Stadtplanung und -entwicklung, Stadtplanungsabt.,
zugleich als Protokollführerin zu diesem Tagesordnungspunkt

Das der Niederschrift beigelegte erste städtebauliche Konzept, aus dem die Planungsüberlegungen für die in Aufstellung befindliche 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ersichtlich ist, wurde anhand einer PowerPoint-Präsentation erläutert. Anschließend wurde Gelegenheit zu Fragen und Anregungen gegeben.

Fragen und Anregungen

- *Frage: In wie weit gelten auch die anderen Änderungsfassungen des Bebauungsplanes?*
Jeder Bebauungsplan (auch ein Änderungsbebauungsplan) setzt die räumlichen Grenzen seines eigenen Geltungsbereichs fest. Bebauungsplanänderungen umfassen in der Regel nur einen kleinen Teilbereich der Ursprungsplanung. Ein Änderungsplan überlagert den Ursprungsplan bzw. bereits früher erfolgte Änderungspläne. Folglich gilt immer die jüngste Fassung, quasi „was oben liegt“. In der Zusammenschau aller rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen mitsamt der Ursprungsplanung kann dies bezogen auf eine bestimmte Fläche dazu führen, dass jeweils genau zu ermitteln ist, welche B-Planfassung gilt. Dies ist durch die geltenden Rechtsvorgaben unvermeidbar.
- *Frage: Wie breit soll das geplante gewerbliche Brückenbauwerk in etwa werden?*
Es wird derzeit von ca. 20 m Breite ausgegangen.
- *Anregung: Aufgrund diverser verkehrsrelevanter Veränderungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu wird angeraten, auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung in einer aktuellen Verkehrsbetrachtung zu erfassen und dabei auch die bisherigen/künftigen Fuß- und Radwegverkehre mit zu berücksichtigen.*
Die Belange des Verkehrs werden in der vorliegenden Planung selbstverständlich berücksichtigt. Ob eine gesonderte fachgutachterliche Verkehrsbetrachtung einzuholen ist, wird im weiteren Verfahren noch geprüft.
- *Anregung: Hinsichtlich der von der Vorhabenträgerin angebotenen freiwilligen Wegekompensation an anderer Stelle wird angeregt, diese am westlichen Rand der Gartenstadt zwischen Prehnfelder Weg und Eulerstraße durch Schaffung einer Wegeverbindung vorzunehmen.*

Diese Anregung wurde bereits im Planungs- und Umweltausschuss entgegengenommen und wird als Vorschlag – zusammen mit anderen möglichen Maßnahmenvorschlägen – von den städtischen Verkehrsplanern geprüft. Als Zielsetzung geht es um eine Aufwertungsmaßnahmen zur Qualifizierung des Wegenetzes zugunsten des straßenunabhängigen Verkehrs. Zur Auswahl der Maßnahmen sind sowohl deren Sinnhaftigkeit im Hinblick auf die Zielsetzung als auch Umsetzbarkeit (z. B. Grundstücksverfügbarkeit) und Verhältnismäßigkeit (Kostenrahmen) zu betrachten. Zudem wird ein räumlicher Bezug zum Plangebiet bzw. Planungsanlass angestrebt. Die Prüfungen und die Auswahl sind noch nicht abgeschlossen.

- *Frage: Wird die vorgeschlagene maximale Gebäudehöhe von 12 m für die geplanten Bauwerke/Bedarfe der Vorhabenträgerin ausreichen?*

Die bisherigen Gespräche u. a. mit der Vorhabenträgerin und der Wunsch nach Vereinheitlichung des Maßes der baulichen Nutzung (auch bezogen auf die maximal zulässige Gebäudehöhe) haben zu dem o. g. Vorschlag geführt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung und Abstimmung wird diese Annahme auch im Hinblick auf eventuelle langfristige Bedarfe geprüft und ggfs. um ein vertretbares Maß erhöht.

- *Frage/Anregung: Ist eine Begrünung der Gewerbeimmobilien vorgesehen?*

Aus ökologischen/klimarelevanten Gründen sollen für Neubauten Regelungen bzgl. Dachbegrünungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Für die im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude ist dies allerdings – weil nachträglich – als Verpflichtung nicht durchsetzbar.

- *Frage: Wie sollen die vermehrten Niederschlagswassermengen, die im Plangebiet durch erhöhte Versiegelungen entstehen, abgeleitet werden?*

In Neumünster gilt gemäß der entsprechenden kommunalen Abwassersatzung i. d. R. die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Dies ist auch im hiesigen Fall anzunehmen; private Versickerungsmulden, -rigolen oder -schächte sind zu erwarten. Näheres werden die weiteren Prüfungen im Planungsprozess ergeben.

- *Frage: Wurde auch das Grundstück Baeyerstraße 18 von der Vorhabenträgerin zum Zwecke der betrieblichen Einbeziehung erworben?*

Ein anwesender Vertreter der Vorhabenträgerin (Herr Götsche) erklärt, dass sich das besagte Grundstück nicht im Eigentum seiner Firma befindet.

Die Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplanänderungsverfahren einfließen.

Fazit

Grundsätzlich wird die vorgestellte Planung von den anwesenden Mitgliedern des Stadtteilbeirates positiv aufgenommen und begrüßt.

Im Auftrage


(Loescher-Samel)

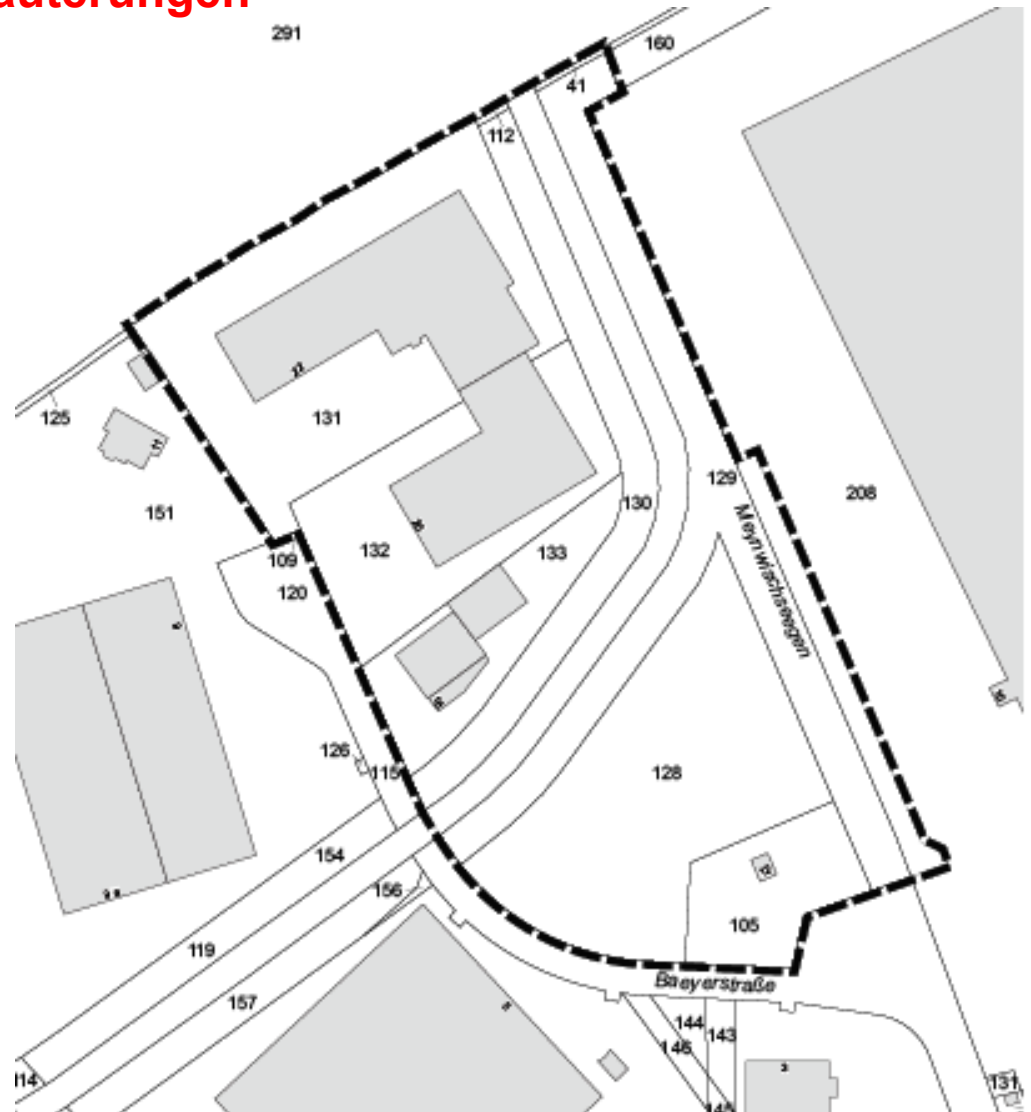
Anlage

Erstes städtebauliches Konzept zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes

Voraussichtlicher Geltungsbereich

Östlich Baeyerstraße
südlich Regenrückhaltebecken
nördlich Nobelstraße
Bereich Meynwischseegen

„Gewerbegebiet Baeyerstraße“



Erweiterungskonzept

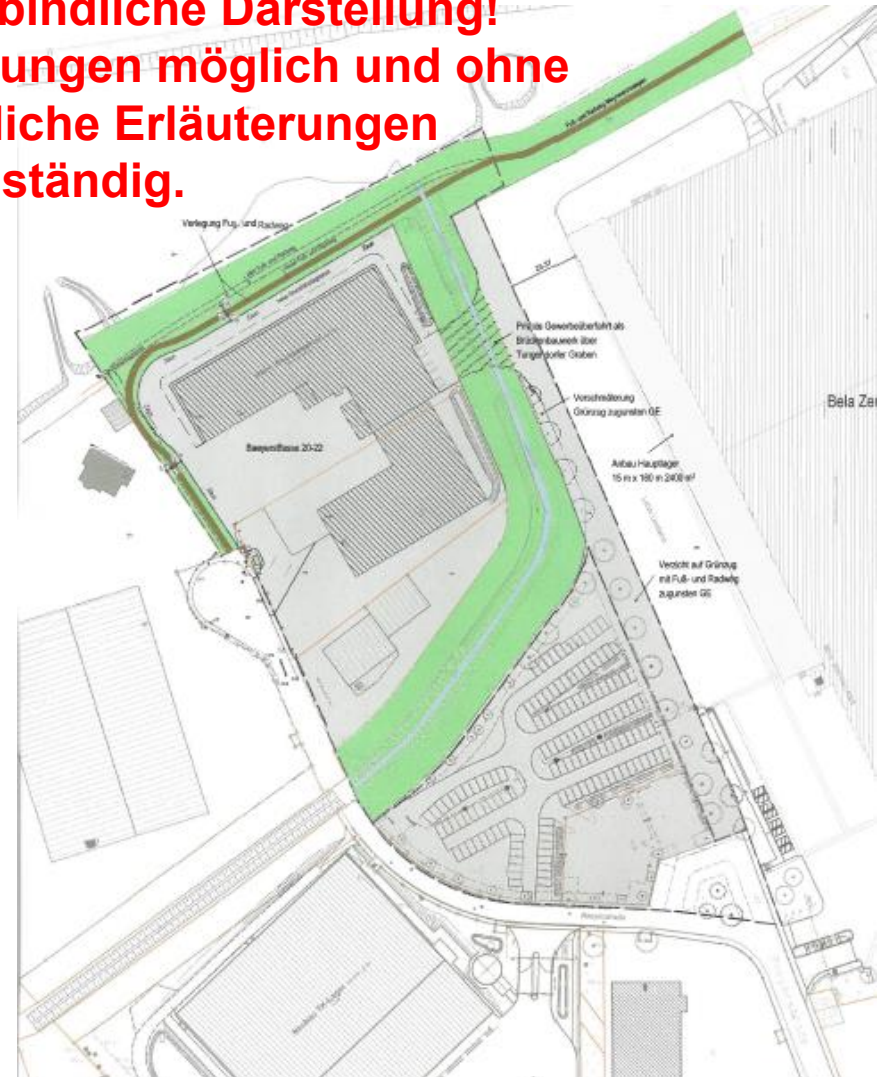
Verbindung der
Gewerbegrundstücke im
Bereich Tungendorfer Graben
(Brückenbauwerk)

Verlegung der öffentlichen
Wegeverbindung an den nord-
westlichen Rand

Erweiterung der
Gewerbebauflächen und
Zusammenführung der
bestehenden Baufelder

- Einzug des südlichen Teils
vom öffentlichen Grünzug,
Verschmälerung im
nördlichen Teil

Unverbindliche Darstellung!
Änderungen möglich und ohne
mündliche Erläuterungen
unvollständig.



Art der baulichen Nutzung: **Gewerbegebiet (GE)** -
unverändert

Unverbindliche Darstellung! Änderungen möglich
und ohne mündliche Erläuterungen unvollständig.

Neu: Überlagertes Brückenbauwerk innerhalb des
öffentlichen Grünzugs

Maß der baulichen Nutzung: GRZ einheitlich 0,8
Ggfs. Verzicht auf Zahl der Vollgeschosse
Stattdessen maximale Gebäudehöhe: GH max. 12 m

Überbaubare Grundstücksfläche: Angepasste Baugrenzen
Bauweise: Unverändert (abweichende Bauweise)

Erschließung: Straße unverändert, verlegter F&R-Weg

Begrünung: Aktualisierte, tlw. erweiterte Festsetzungen
zum Anpflanzen und Erhalt, Grundlage Fachbeitrag Grün