

Niederschrift

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg/Nördlich Kreuzkamp“ sowie 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Einfeld am 08.09.2022,

Beginn: 19:30 Uhr

Datum: 08.09.2022
Ort: Mensa des Schulzentrums Einfeld, Roschdohler Weg 11, 24536 Neumünster
Zeit: 19:40 Uhr bis ca. 21:00 Uhr (Dauer des Tagesordnungspunktes)

Beteiligte: Herr Sven Radestock, Vorsitzender des Stadtteilbeirates Einfeld
Mitglieder des Stadtteilbeirates Einfeld
Bürgerinnen und Bürger
Herr Heilmann, Abteilungsleiter Stadtplanung und Erschließung im Fachdienst (FD) Stadtplanung und -entwicklung
Frau Nüssle, Sachbearbeiterin in der Abteilung Stadtplanung und Erschließung (FD Stadtplanung und -entwicklung)
Herr Drews, Werkstudent in der Abteilung Stadtplanung und Erschließung (FD Stadtplanung und -entwicklung) zugleich Protokollführer zu diesem Tagesordnungspunkt (in Absprache mit Frau Nüssle)

Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte fristgerecht am 01.09.2022 im Holsteiner Courier. Anwesend waren circa 40 Bürger.

Nach kurzer Einführung in das Planungsprojekt durch Herrn Heilmann, wurde das Wort an Frau Nüssle zu dem Tagesordnungspunkt 4, geplantes Neubaugebiet - Bebauungsplan Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg/Nördlich Kreuzkamp“ - Öffentlichkeitsbeteiligung, übergeben.

In einem PowerPoint-Vortrag wurde die anwesende Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Im Vorweg wurden Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich, Luftbilder zum derzeitigen Bestand, sowie der Anlass der Planung vorgestellt. Es wurde zudem ein Entwurf für eine städtebauliche Konzeption für die Entwicklung des Plangebietes gezeigt sowie der Entwurf für die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Erläuterung zu den Festsetzungen erläutert.

Es erfolgten Hinweise auf bereits erfolgte Fachgutachten. Insbesondere wurde vorlaufend ein Geruchsgutachten erstellt, um die Emissionen des südlich angrenzenden Betriebes zur organischen Müllabfuhr (O.M.A.) sowie des westlich des Plangebietes angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes zu untersuchen, bzw. die daraus resultierenden Auswirkungen in die Planung einzuarbeiten. In Bezug auf die bestehenden Grünstrukturen wurde berichtet, dass der vorhandene Knick im Norden, Osten und Süden des Plangebietes erhalten werden und mit einem Knickschutzstreifen versehen werden.

Danach wurden kurz die für das weitere Vorgehen nächsten erforderlichen Planungsschritten bis zum Satzungsbeschluss aufgezählt. Der Öffentlichkeit wurde der Hinweis gegeben, dass sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine weitere Möglichkeit erhalten, sich zur Planung zu äußern und der Ort und der Zeitpunkt, wo und wann sie die Pläne einsehen können, vorher durch Bekanntmachung im Internet sowie im Holsteiner Courier mitgeteilt wird.

Der Vorsitzende des Stadtteilbeirats, Herr Radestock bedankte sich für die Präsentation, äußerte im gleichen Zug allerdings seine kritische Haltung und Bedenken gegenüber des Neubaugebietes, aufgrund der Versiegelung von unbebauten Flächen im Außenbereich. Zugleich stehe er hinter dem politischen Beschluss die Fläche für Wohnen zu entwickeln. Danach hatte die anwesende Öffentlichkeit die Gelegenheit sich zur Planung zu äußern und Fragen zu stellen. Auf alle Fragen, Hinweise und Anregungen konnte im Rahmen der Veranstaltung eingegangen werden.

Fragen, Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit:

1. Frage	<p>Ist es richtig, dass es eine elektrische Oberleitung im Plangebiet gibt?</p> <p>Antwort: Es gab eine elektrische Oberleitung, welche allerdings bereits zurückgebaut ist.</p>
2. Frage	<p>Der Flaadenweg ist im nördlich angrenzenden Plangebiet eine Spielstraße, warum nicht im Plangebiet?</p> <p>Antwort: Die Umsetzung der Geschwindigkeitsausweisungen erfolgt nach dem Erschließungsprinzip. Das Plangebiet ist abseits des Roschdohler Weges bereits ein innerer Bereich und mit einer 30er Zone verkehrsberuhigt. Eine Spielstraße wird hier nicht benötigt. Außerdem ist bei vorhandenen Spielstraßen die Frage der verhältnismäßigen Länge zu berücksichtigen.</p>
3. Frage	<p>An das Plangebiet angrenzende Bewohner haben bis jetzt an ihrem Grundstück abgrenzend einen Knick und landwirtschaftliche Flächen. Durch das Neubaugebiet werden die Anrainer nun weitere Nachbarn bekommen. Aufgrund dessen wurde die Frage nach einem möglichen Sichtschutz gestellt. In diesem Fall besonders die Frage nach zulässigen Sichtschutzmaßnahmen in der Nähe von einem Knick.</p> <p>Antwort: Grundsätzlich besteht kein „Recht auf eine freie Aussicht“. Die Anbringung eines Sichtschutzes auf dem privaten Grundstück ist grundsätzlich möglich, dabei muss allerdings der erforderliche Abstand zum Knick eingehalten werden.</p>
4. Frage	<p>Warum wird das Neubaugebiet an dieser Stelle entwickelt und dadurch in die landwirtschaftliche Fläche eingegriffen und nicht erstmal das Plangebiet Kreuzkamp/Stubbenkammer im Innenbereich nachverdichtet?</p> <p>Antwort: In dem Umlegungsgebiet 206B Kreuzkamp/Stubbenkammer bedarf es eines komplizierten und zeitintensiven Umlegungsverfahrens. Dies ist aufgrund eines personellen Defizits an qualifiziertem Fachpersonal zurzeit nicht umsetzbar. Deshalb wird Wohnraum auf anderen Flächen geschaffen. Das Wohnraumversorgungskonzept belegt, dass es ein großes Defizit an Bauflächen gibt, welchem durch das Neubaugebiet entgegengewirkt werden soll.</p>
5. Frage	<p>Es wurden Bedenken zur viergeschossigen Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes entlang des Roschdohler Weges geäußert. Da sich entlang dieses Verkehrsweges keine weitere viergeschossige Bebauung befindet, wurde diese Gebäudehöhe als zu massiv erachtet und eine Reduzierung um ein Geschoss erbeten. <i>(Es wurden mehrfach Anmerkungen in diese Richtung gebracht, welche unter diesem Punkt zusammengefasst werden.)</i></p> <p>Antwort: Der Roschdohler Weg ist nicht nur durch Einfamilienhäuser geprägt, sondern weist unter anderem eine Kreuzung nördlich vom Planungs-</p>

	<p>gebiet durchaus auch höhere Bauten auf. Zum anderen wird stark nach neuem Wohnraum verlangt und dafür sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Dafür bedarf es höhergeschossigen Wohnbauten (<i>Anmerkung: Dies wurde auch von Herrn Radestock in dieser Diskussion als positiv und Bauen der Zukunft betitelt</i>). Das Konzept des Plangebietes sieht eine zunehmend locker werdende und in der Höhe abnehmende Bebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen vor. Nichtsdestotrotz kann der Wunsch einer dreigeschossigen Bebauung nachvollzogen werden und soll an den Investor herangetragen und geprüft werden.</p>
6. Frage	<p>Die landwirtschaftliche Fläche auf dem das Plangebiet umgesetzt werden soll ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Stadtrand. Inwiefern müssen für den Eingriff in das Gebiet Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden?</p> <p>Antwort: Der Vorhabenträger ist verpflichtet Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe zu erbringen. Dies kann beispielsweise durch Ausweisungen von Grünflächen im Plangebiet oder durch Aufwertungsmaßnahmen von Grünflächen im Stadtgebiet erfolgen. Im Umweltbericht, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten ist, wird dies ausgearbeitet.</p>
7. Frage/Anmerkung	<p>Sind genügend Stellplätze gesichert, vor allem bei der hohen Geschossbebauung? Die Stellplätze sollten außerdem nicht gänzlich versiegelt werden, hier gibt es andere Lösungen.</p> <p>Antwort: Nach der LBO werden 0,7 Stp/WE gefordert. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Anordnung der Stellplätze wie sie in der städtebaulichen Konzeption vorgestellt wurden, stellen erstmal nur Möglichkeiten dar. Die Anordnung der Stellplätze wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Halboffene Lösungen der Stellplätze werden berücksichtigt im weiteren Verfahren.</p>
8. Anmerkungen	<p>Die Parkplatzsituation in den anliegenden Gebieten ist bereits angespannt, dies könnte sich durch das Neubaugebiet zunehmend verschlechtern.</p> <p>Antwort: Bei der Planung neuer Wohngebiete bedarf es einer langfristigen und zukunftsgerichteten Denkweise. In Zukunft werden neue Formen der Mobilität, der ÖPNV und Energiegewinnung eine größere Rolle spielen. Diese Entwicklungen müssen bei der Planung durch Energiekonzepte, Anbindungen oder eben auch Stellplätze berücksichtigt werden.</p>
9. Frage	<p>Welche Art von Wohnungen ist geplant? Wird es auch seniorenrechtliche Wohnungen geben? Wie viele Wohneinheiten sind zu erwarten?</p> <p>Antwort: Wohnungstypen und -anzahl sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Investoren bei der Ausgestaltung der Wohnungen am Markt orientieren.</p>
10. Frage	<p>Wie viele Menschen ziehen in das Gebiet? Wie viele Kinder ziehen in das Gebiet? Ist die benötigte Infrastruktur für die Kinder z.B. hinsichtlich Kindergartenplätze vorhanden?</p> <p>Antwort: In der vorherigen Frage wurde schon beantwortet, dass es in diesem frühen Stadium der Planung noch keine genauen Zahlen zur hinzuziehenden Bevölkerung und deren Zusammensetzung gibt. An die Infrastruktur für Kinder wird gedacht. In jedem Bebauungsplanverfahren werden die entsprechenden Ämter (hier frühkindliche Bildung) frühzeitig mit eingebunden, um die jeweiligen Bedarfe prognostizieren und entsprechend planen zu</p>

	können.
--	---------

Neumünster, 15.09.2022
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung

i.A.

gez. Drews/Nüssle