



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
03	<u>Deutsche Telekom AG, Niederl. Nord, Ressort PTI - 11.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
14	<u>Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. 4 (Immissionschutz)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Staatliches Umweltamt Kiel - 27.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
28	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 19.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
28	<u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 27.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
29	<u>E.ON Netz GmbH - 12.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
37	<u>Kirchenkrs. Neumünster, Verwaltungsamt - 05.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
51	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 05.04.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
52	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und untere Bodenschutzbehörde - 19.04.2007</u> Das Landeswassergesetz befindet sich gerade in der Endphase der Novellierung. In dem aktuellen Entwurf wird die Versickerung von Oberflächenwasser näher geregelt. Die Versickerung über den Oberboden ist dort vorgeschrieben. Wir empfehlen daher, auf Seite 9, 4. Absatz, der Begründung den letzten Satz wie folgt zu ändern: „... anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes zur Versickerung gebracht werden ...“	<u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung des Begründungstextes..
53	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde - 02.05.2007</u> Zum oben genannten Bebauungsplan mit Nr. 151 nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung: Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Dennoch wird darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich der Bauleitplanung nördlich an die Denkmalwerte Grünanlage Nordfriedhof als Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) SH und südlich der Grundstücke mit den Baukulturdenkmalen gem. § 1 Abs.2 DSchG Brachenfelder Straße 96 und 98 angrenzt.	<u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> Die Planzeichnung wird um die nachrichtlich Darstellung der benannten Kulturdenkmale ergänzt.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Es wird gebeten die benannten Kulturdenkmale in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit einem D - von einem Viereck umgeben</p> <p style="text-align: center;">D</p> <p>als Kulturdenkmale kenntlich zu machen und in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes dieses Symbol als Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz SH zu benennen.</p> <p>Hinweis: Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein können gem. Durchführungsvorschrift zum Denkmalschutzgesetz (DschGDV) vom 13. August 2002 – III 333/3540.12 - zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird beachtet.</u></p>
54	<p><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde -26.04.2007</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
55	<p><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 05.04.2007</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
56	<p><u>Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
57	<p><u>Fachdienst Schul- und Sportangelegenheiten - 30.04.2007</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
58	<p><u>Fachdienst Gesundheit - 03.04.2007</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
60	<p><u>Fachdienst Kinder und Jugend - 30.03.2007</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<p><u>Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg - 05.04.2007</u></p> <p>Bezugnehmend auf die Niederschrift der Bürgeranhörung am 30. Nov. 2006 keine weiteren Einlassungen.</p> <p><u>Protokoll der Bürgeranhörung vom 30.11.2006:</u></p> <p>An dieser Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse sowie im Internet durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden war, nehmen ca. 15 Bürger teil. 2 Vertreter der örtlichen Presse sind ebenfalls anwesend.</p> <p>Herr Dünckmann erläutert mit Hilfe einer Power Point Präsentation ausführlich die Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Ziele, Zusammenhänge und Auswirkungen der angestrebten Planung.</p> <p>Den Anwesenden wird der Übersichtsplan der Stadt Neu-</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>münster, der Geltungsbereich des Plangebietes sowie ein Ausschnitt des geltenden Flächennutzungsplanes präsentiert.</p> <p>Anschließend wird den Zuhörern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusammengefasst ergeben sich hierzu nachstehende Fragen und Anregungen, die wie folgt beantwortet werden:</p> <p>Frage: Der Abstand von ca. 25 m zum Friedhof ist sehr gering.</p> <p>Antwort: Es handelt sich um einen vorgesehenen Mindestabstand. Die Bebauung im benachbarten B-Plan 155 „Südlich der Hauptstrasse“, Gebiet am Brachenfelder Eck, rückt bereits näher an den Friedhof heran.</p> <p>Frage: Von wem wird das Gebiet erschlossen und wer verkauft die Grundstücke?</p> <p>Antwort: Die Erschließung und die Veräußerung der Grundstücke erfolgen über den Grundstückseigentümer. Eine Teilnutzung des Gebietes durch den Grundstückseigentümer bleibt zunächst.</p> <p>Frage: Die Erschließung und der Verkauf liegen in privater Hand. Gilt das auch für die künftige Straße?</p> <p>Antwort: Nein, die Straße soll nach dem Ausbau der Stadt Neumünster übergeben und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.</p> <p>Frage: Sind Altlasten durch die Gärtnernutzung im Boden enthalten?</p> <p>Antwort: Bodenuntersuchungen werden vorgenommen.</p> <p>Anmerkung eines Anwesenden: Die geplante Fuß- und Radwegverbindung ist ein Anreiz für Verbrecher.</p> <p>Herr Dünckmann weist darauf hin, dass eine gute Fußläufigkeit weniger motorisierten Verkehr ergibt.</p> <p>Frage: Kann man auf die Geschosshöhe der Häuser Einfluss nehmen?</p> <p>Antwort: Eine eingeschossige Bebauung ist vorgesehen. Damit wird der Ausblick für die Alt-Anlieger auf den Friedhof nur geringfügig eingeschränkt.</p> <p>Ein Anlieger weist besonders darauf hin, dass er einen freien Blick auf den Friedhof behalten möchte.</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
90	<p>Der Stadteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg nimmt die Planung über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 151 „Südlich Brachenfelder Straße“ zur Kenntnis und wird den Beschluss dem Fachdienst Stadtplanung zukommen lassen.</p> <p>Herr Sell dankt den Anwesenden für das Erscheinen und schließt die Sitzung.</p> <p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
101	<p><u>Elke Holst und Dirk Eberlein - 20.04.2007</u></p> <p>Elke Holst und Dirk Eberlein beantragten, den Verlauf der Planstraße `A` im Rahmen des Bebauungsplanes 151 wie auf der Skizze dargestellt zu ändern.</p> <p>Für das Flurstück 382 stimmt Frau Elke Holst der Änderung zu. Für die Flurstücke 228 und 229 stimmt Herr Dirk Eberlein der Änderung zu.</p>	<p><u>Die Anregung wird befolgt.</u></p> <p>Mit der beantragten geringfügigen Verlegung der Planstraße soll ein paralleler Verlauf zu dem neuerrichteten Wohngebäude Brachenfelder Eck 2 und seiner Garagenzufahrt erzielt werden. Dieser exakte Verlauf konnte in der Vorplanung nicht berücksichtigt werden, da das Gebäude in der vorläufigen Planunterlage noch nicht dargestellt war. Der Anregung soll mit Hinsicht auf eine sinnvolle Grundstücksnutzung nachgekommen werden. Eine erneute Auslegung oder das Einholen von Stellungnahmen ist nicht erforderlich, da von der Änderung keine weiteren öffentlichen oder privaten Belange betroffen werden.</p>
102	<p><u>Rechtsanwälte Kienast, Hellendoorn & Moebus für Jens-Olaf Bienk, Brachenfelder Straße 98 - 30.04.2007</u></p> <p>Namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten Herrn Jens-Olaf Bienk, Brachenfelder Straße 98, 24536 Neumünster, werden gegen den oben genannten Bebauungsplan folgende Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB abgegeben:</p> <p>Wie im Rahmen der Darstellung des städtebaulichen Konzepts ausgeführt, werden die Sichtbeziehungen mehrerer an der Brachenfelder Straße gelegener Grundstücke, betroffen ist u. a. auch das Grundstück unseres Mandanten, zum Nord-Friedhof eingeschränkt. Es besteht ein Abwägungsdefizit, wenn wegen dieser Benachteiligung aufgeführt wird, das gesamte Wohnumfeld werde städtebaulich aufgewertet, trete zudem aufgrund von Vorteilen an der inneren Siedlungsentwicklung in der Gewichtung zurück. Bei der Abwägung sind u. E. folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p>	<p><u>Die Anregung, aufgrund von Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke von der Planung Abstand zu nehmen, kann nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Der Standort des vorliegenden Plangebietes weist hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet und der geringen Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung sowie im fußläufig erreichbaren Stadtzentrum grundsätzlich eine hervorragende Eignung für eine Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung unter Inanspruchnahme einer künftig brachfallenden Gewerbefläche (Gärtnerei) im vorhandenen Siedlungszusammenhang. Das Planvorhaben steht mithin im Einklang zu den in § 1a BauGB verankerten umweltschützenden Belangen sowie dem Grundsatz einer Priorität der Inanspruchnahme innerörtlicher unbebauter Flächen vor dem Eingriff in</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>1. Innerhalb der Stadt Neumünster, auch in vergleichbaren Lagen, gibt es eine Vielzahl noch unbebauter Grundstücke, welche für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet sind. Wir verweisen beispielhaft auf das VAW-Gebiet. Hier bestehen sogar in örtlicher Nähe zum hier maßgeblichen Plangebiet nach Sanierung dieses Gebietes nach diesseitiger Schätzung ca. 15 ungenutzte Bauplätze für eine entsprechende Bebauung. Hier wäre zunächst zu ergründen, warum entgegen dem Wohnraumversorgungskonzept Neumünster diese Flächen bisher nicht genutzt werden. Es wird grundsätzlich angesichts der fehlenden Bebauung des vorgenannten Gebietes in Zweifel gezogen, dass überhaupt mittelfristig Bedarf in vergleichbaren Lagen an individuellen Ein- und Zweifamilienhausbebauungen besteht.</p> <p>2. Bevor einzelnen Bürgern in der Brachenfelder Straße eine solche Lagebenachteiligung durch Verbauung ihrer einzigen Sichtachse in die Natur zugemutet wird, sollte untersucht werden, ob nicht in vergleichbarer Lage Gebiete vorhanden sind, welche ohne eine entsprechende Belastung der Bürger für eine vergleichbare Konzeption zur Verfügung stehen. Die Begründung zum beabsichtigten Bebauungsplan führt hierzu bisher nichts auf.</p>	<p>noch nicht besiedelte Bereiche im Außenbereich. Hierdurch wird eine Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauches, eine funktionalen Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungsansprüche unter Gewährleistung kurzer Wegeverbindungen, und somit auch eine Reduzierung notwendiger Verkehrsbewegungen und hierdurch hervorgerufener Umweltbelastungen angestrebt. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bedarfes an rd. 600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Neumünster bis 2020 ergibt sich aus diesen Belangen ein öffentliches Interesse an der städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der Flächen im Plangebiet. Im übrigen wird das in Rede stehende Gebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster bereits seit Jahrzehnten als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Den o.g. öffentlichen Belangen steht das private Interesse an einer Beibehaltung der bisherigen Wohnsituation entgegen. Hierzu werden insbesondere die Blickbeziehung in Richtung des Nordfriedhofs, aber auch die Wahrung der Wohnruhe erwähnt. Wie aus den nachstehenden Ausführungen hervorgeht, werden in der Abwägung der Belange die öffentlichen Interessen als überwiegend angesehen</p> <p>Nach dem im Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Neumünster errechneten Bedarf an rund 600 Wohneinheiten bis 2020 sind jährlich rd. 50 zusätzliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet bereitzustellen. Dieser Bedarf kann nach aller Erfahrung nicht über eine Schließung von Baulücken o.ä. gedeckt werden, zumal seitens der Stadt kaum Einflussmöglichkeiten auf die Aktivierung dieser Baulandpotentiale bestehen. Dies gilt auch für das Baugebiet „VAW-Gelände“, dessen Vermarktung sich aufgrund der bestehenden Rechtsverhältnisse bislang als problematisch dargestellt hat.</p> <p>Das Plangebiet kennzeichnet sich durch insbesondere seine zentrumsnahe Lage im Stadtgebiet und seine Integration in vorhandene städtebauliche Nutzungsstrukturen. Baulandpotentiale mit vergleichbarer Lagequalität befinden sich in aller Regel immer in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngrundstücken, so dass eine Veränderung der gewohnten Wohnsituation für die Nutzungen im Bestand nicht ausgeschlossen werden kann. Die hier aufgeführten Beeinträchtigungen (Einschränkung der Sichtbeziehung zum Nordfriedhof) sind angesichts der überwiegenden städtebaulichen Vorteile einer solchen Planung als zumutbar zu bewerten. Es ist darüber hinaus anzuführen, dass die überplante Fläche bislang mitnichten als eine von jeglicher Nutzung freie Grünfläche, sondern als Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern, Schuppen, versiegelten Flächen etc. genutzt worden ist, so dass eine unbeschränkte „Sichtachse in die Natur“ bislang ohnehin allen-</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>3. Ein individueller Vorteil, eine „Kompensation“, wie unter Ziffer B 1 zum städtebaulichen Konzept aufgeführt, in Form einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich. Die Verwaltung unterscheidet hier zwischen Zielsetzungen der Allgemeinheit, die als Vorteile der inneren Siedlungsentwicklung benannt werden, und einem wohl individuellen Vorteil in Form der städtebaulichen Aufwertung. Es ist nun schwerlich nachvollziehbar, warum Hausgrundstücke, welche bisher auf der hinteren Grundstücksseite einen Ruhebereich und einen Sichtbereich „ins Grüne“ aufweisen, durch Verbauung dieses Bereichs aufgewertet werden sollten. Das Gegenteil ist der Fall. Aufgrund des Verkehrs in der Brachenfelder Straße liegen im betroffenen Bereich sämtliche Wohngebäude auf den Grundstücksseiten zur Straße hin. Die hinteren Grundstückshälften werden – und nur dies dürfte bisher planungsrechtlich zulässig gewesen sein – als Gärten genutzt. Durch die Nutzung des dahinter gelegenen Bereiches würde nicht nur die Sicht auf das Friedhofsgelände verstellt werden, es würde zu einer steigenden Lärmbelastung in diesem Bereich kommen. Die geplanten Wohnhäuser würden gleichzeitig in einer Dichte beieinander stehen, wie es im Umkreis von mehreren 100 m kein zweites Mal der Fall ist.</p> <p>4. Neben der fehlenden städtebaulichen Aufwertung sind auch Vorteile einer inneren Siedlungsentwicklung nicht zu prognostizieren. Während die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauungen in Neumünster zunehmen mag, wird die Nachfrage nach anderen Wohnungsqualitäten zurückgehen. Es ist in Neumünster von einer insgesamt rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung auszugehen, so dass es insbesondere bei Mehrfamilienhäusern noch zu einer Zunahme der jetzt bestehenden Leerstände kommen wird. Notwendige Folge wird sein, dass Wohnraum dieser Qualität abgerissen werden muss. Es ist zu prognostizieren, dass hier in immer größerem Maßstab Baulücken entstehen werden. Es wäre für die innere Siedlungsentwicklung geboten, zunächst die jetzt bestehenden Baulücken an geeigneten Standorten zu schließen und in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften in der Stadt diejenigen Bauplätze zu lokalisieren, welche mittelfristig für einen Bau von Einfamilienhäusern in Betracht kommen. So würden gewachsene Baustrukturen aufrechterhalten, ohne nachbarliche Belange in diesen Gebieten zu stören. Wenn tatsächlich geschlossene Wohngebiete neu auszuweisen sein sollten, verweisen wir auf o.g. Ziffer 2.</p>	<p>falls aus den oberen Geschossen der Bebauung an der Brachenfelder Straße besteht.</p> <p>Wie bereits dargelegt, wird der überplante Bereich derzeit durch einen Gärtnereibetrieb genutzt. Hier befinden sich diverse bauliche Anlagen, Lagerflächen, Stellplätze etc. Diese Nutzung lässt sich schwerlich als „Ruhebereich“ bezeichnen und stellt sich auch optisch innerhalb des Wohngebietes eher als störend dar. Insofern trägt die Umnutzung dieser Fläche zu einem Wohngebiet zu einer gestalterischen und funktionalen Einfügung in die Umgebung und somit zu einer Aufwertung des Quartiers bei. Die von den hinzutretenden Wohnnutzungen ausgehenden Auswirkungen sind in dieser Umgebung hierbei durchaus als sozialadäquat und hinnehmbar anzusehen.</p> <p>Hinsichtlich seiner Dichte unterscheidet sich das Gebiet nur minimal von dem angrenzenden Baugebiet „Südlich der Hauptstraße“. In dem hier geltenden Bebauungsplan Nr. 155 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt; für die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 151 ist eine nur geringfügig höhere GRZ von 0,25 vorgesehen.</p> <p>In Bezug auf den anstehenden Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen in Neumünster ist wiederholt auf die diesbezüglichen Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2006 zu verweisen. Eine Reaktivierung von Baulücken, die durch Rückbau leerstehender Mehrfamilienhäuser entstehen, durch die Einfügung einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung erscheint nur an manchen Standorten städtebaulich Sicht sinnvoll. Vielfach werden Rückbauflächen auch für Maßnahmen der sonstigen Wohnumfeldverbesserung (z.B. Erhöhung des Grünflächenanteils in stark verdichteten Quartieren) in Anspruch genommen werden. In jedem Falle stehen diese Überlegungen nicht der vorliegenden Planung zur Umnutzung einer weitgehend aufzugebenden Gewerbefläche entgegen.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
103	<p><u>Sylvia Stölting, Brachenfelder Straße 96 - 30.04.2007</u></p> <p>Hiermit lege ich formlos Widerspruch ein gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Südliche Brachenfelder Straße“.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird mein Grundstück an Wert verlieren, da hinter den Grundstücken Brachenfelder Str. bisher keine Bebauung vorgesehen war.</p>	<p><u>Die Anregung, aufgrund eines vermuteten Wertverlusts benachbarter Wohngrundstücke von der Planung Abstand zu nehmen, kann nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die Planung sieht die Umnutzung einer bisherigen Gewerbebetriebsfläche (Gärtnerei) zu einem Wohngebiet vor. Die geplante Nutzung fügt sich nahtlos und spannungsfrei in die vorhandenen Nutzungsstrukturen ein. Eine spürbare Wertminderung benachbarter Grundstücke ist hierdurch nicht zu erwarten. Angesichts des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer Aktivierung innerstädtischer Baulandpotentiale wird daher an der Planung festgehalten.</p>