



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
100	<u>Niederschrift über die Bürgeranhörung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ - 17.08.2011</u> An dieser Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse sowie im Internet durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden war, nehmen ca. 30 Bürger teil. Vertreter der örtlichen Presse sind ebenfalls anwesend. Herr Dünckmann erläutert mit Hilfe einer Power Point Präsentation ausführlich die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Ziele, Zusammenhänge und Auswirkungen der angestrebten Planung. Anschließend wird den Zuhörern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusammengefasst ergeben sich hierzu nachstehende Fragen und Anregungen, die wie folgt beantwortet werden: Frage: Warum ist eine Gebäudehöhe von 10 m vorgesehen? Antwort: Das ist keine willkürliche Höhe, sondern es handelt sich um einen Erfahrungswert, der den Festsetzungen für andere Gewerbegebiete der Stadt Neumünster entspricht. Frage: Wird die Geschosshöhe auch 10 m am Knick betragen? Antwort: Die Landesbauordnung regelt den Grenzabstand, dieser ist von der Gebäudehöhe abhängig. Anmerkung eines Bürgers: Die Lärmbelästigung durch den Kieshandel ist erheblich beeinträchtigender als die Lärmbelästigung durch die Tennisanlage vorher. Morgens um 6.00 Uhr beginnt dort das Geschehen. Antwort: Von der Bauaufsicht wurde eine vorübergehende Lagerung von Kies geduldet, es handelt sich um eine befristete Nutzung. Nach den geplanten Festsetzungen wäre jedoch zukünftig eine Kieslagerung nicht mehr möglich. Über die derzeitigen Beeinträchtigungen sollten Sie als Anlieger die Bauaufsicht und Gewerbeaufsicht benachrichtigen mit dem Hinweis, dass das dortige Geschehen nicht mit der o.g. Duldung im Einklang steht. Frage: Wo werden die Dezibel Werte gemessen?	



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
	Antwort: Gar nicht, das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig – Holstein (LANU) überwacht und prüft nach der Betriebsbeschreibung, ob der Betrieb in das Gebiet hineinpasst. Frage: Warum musste die Firma Bartels und Langness vier Meter hohe Wände aufschütten? Antwort: Es handelt sich um einen stärker emittierenden Industriebetrieb. Frage: Liegen für das Gewerbegebiet schon konkrete Nutzungsanträge vor? Antwort: Es liegen noch keine vor. Herr XXX (Name anonymisiert) erklärt, dass - keine Einfamilienhausnutzung - kein Gewerbe mit hohem Lärmaufkommen und Emissionen vorgesehen ist. Außerdem wird kein Kieshandel mehr stattfinden. Herr XXX (Name anonymisiert), Anwohner der Straße „Am Blöckenkamp“, teilt mit, dass dem Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung eine Stellungnahme über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ zukommen wird. Herr Möbius bedankt sich für die Aufmerksamkeit der Anwesenden und schließt die Sitzung.	
101	<u>Anlieger der Straße Am Blöckenkamp (Name und Anschrift anonymisiert) - 17.08.2011</u> Fragen bzw. Stellungnahme zur Umwidmung des B-Planes 66 in ein Gewerbegebiet Nachfolgende Äußerungen, Fragen und Anträge beruhen auf dem Kenntnisstand vor den Darlegungen zu TOP 5. (Änderung des Bebauungsplanes 66 „Blöckenkamp“), behalten aber der Vollständigkeit halber ihre Gültigkeit.	<u>Die aus der Stellungnahme hervorgehende Anregung, die Planänderung nicht durchzuführen und den bisherigen Planungsstatus zu belassen, wird nicht berücksichtigt.</u> Wie in den nachstehenden Erläuterungen dargestellt, geht die Planänderung mit keinen relevanten Nachteilen für die Anlieger einher, insbesondere da die zulässigen Emissionen in diesem Bereich erstmalig verbindlich auf ein mit dem angrenzenden Wohngebiet verträgliches Maß begrenzt wird. Die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung steht. Das öffentliche Interesse an einer zweckmäßigen Nutzung innerörtlicher, bereits vollständig erschlossener Bau-



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
	1. In welchem Stand des Verfahrens befinden wir uns heute, sind alle Entscheidungen gefallen, oder kann der Antrag auf Umwidmung z. B. durch Einwände der Anlieger noch verhindert werden? 2. Wie lauten die Grundzüge der Planung des Bauleitplanes für den B-Plan 66? Der B-Plan 66 hat seit 05.06.1988 Rechtskraft und wurde seither mehrfach modifiziert, immer in Richtung Ausbau und Vergrößerung der Gewerbefläche, die damit immer dichter an das Wohngebiet (WA = Allgemeines Wohngebiet) heranrückt. Es kommt damit offenbar zu einer schleichend fortschreitenden Aushöhlung des Schutzes für das Allgemeine Wohngebiet im B-Plan 66. Die Herabsetzung der Schutzbedürftigkeit der Bewohner wäre zu befürchten. Es entsteht der Eindruck, dass allmählich das einfache Interesse der Gewerbetreibenden immer weiter über das schutzwürdige Interesse der Bewohner im Bereich Blöckenkamp gestellt werden soll. 3. Wie sollen ggf. die nachbarlichen Interessen geschützt werden hinsichtlich - Lärmschutz gegen unterschiedlichste Immissionen - Staub im weiteren Sinne - Geruchsimmissionen - Schadstoffbelastungen in Boden, Luft und Gewässer - Erhaltung der bestehenden Wohnqualität - Schutz der Werthaltigkeit der Grundstücke, die durch die Nähe zu einem Gewerbegebiet im Verwertungsfall vermutlich an Wert verlieren würden Welche Schutzmaßnahmen zur Sicherung nachbarlicher	grundstücke überwiegt hier gegenüber dem Interesse der Anlieger an einer Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde am 28.06.2011 der Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung gefasst. Am 17.08.2011 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden. Wie im Rahmen der Anhörung erläutert wurde, können im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes weitere Stellungnahmen eingebracht werden. Die abschließende Entscheidung über die eingehenden Stellungnahmen wird durch die Ratsversammlung im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 66 setzt sowohl für das Gesamtgebiet vor allem Gewerbe- und Sondergebiete, in seinem nördlichen Teilbereich daneben aber auch Wohn- und Mischgebiete fest. Der Belang des Immissionsschutzes wurde in der Ursprungsplanung, dem seinerzeitigen Stand der Technik entsprechend, lediglich durch die Anwendung der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen sowie durch Festsetzung eines Lärmschutzwalles auf den Wohngrundstücken südlich der Straße Blöckenkamp berücksichtigt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde im Jahr 2009 das Gewerbegebiet in Richtung der Wohngrundstücke erweitert. Hierdurch erfolgte jedoch keine Erhöhung der Lärmimmissionen für das restliche Wohngebiet, sondern im Gegenteil eine Verbesserung der Schutzsituation, denn durch die zusätzliche Festsetzung von Emissionskontingenten im betreffenden Gewerbegebietsbereich wurde eine verbindliche Obergrenze für die zulässigen Schallwerte festgelegt. Dies ist auch für die nunmehr anstehende 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Eine Herabsetzung des Schutzanspruchs des Wohngebietes ist daher nicht zu befürchten; diese wäre auch nicht zulässig. Der Schutz vor Lärmimmissionen soll durch Festsetzungen von Lärmkontingenten erfolgen. Insgesamt werden sich die zulässigen Emissionen im Plangebiet diesbezüglich denen eines Wohngebietes entsprechen. Zur Zulässigkeit sonstiger Emissionen ist die Anwendung der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen vorgesehen. Hiermit sollen wesentlich emittierende Betriebsarten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung der Immissionssituation gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand - und somit ein auszugleichender Wertverlust der benachbarten Wohngrundstücke - wird somit nicht eintreten.



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
	Interessen hat die Gemeinde vorgesehen? Wie sollen die ggf. entstehenden Nachteile ausgeglichen werden? Welche Auflagen werden ggf. dem Antragsteller gemacht? 4. Im Rahmen des Änderungsantrages hat die Fa. XXX (Name anonymisiert) bereits auf das Lärm-Gutachten der Fa Lairm Consult GmbH hingewiesen. Ausweislich dieser Tatsache geht die GbR von einer Lärmimmission aus. Dazu stellt sich die Frage, wer das Gutachten veranlasst hat und für die Bewohner ist von Interesse, von wo aus, unter welchen Bedingungen und für welche Situations-Annahmen die Messungen vorgenommen worden sind. Sofern es sich um das Gutachten von Lairm Consult für die Erweiterung im Bereich der Bela handelt, dürfte es sicher nicht für die anstehende Änderung genutzt werden können / dürfen. 5. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13 a des BauGB gegeben sind. Dort heißt es u. a. - die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter 20.000 m² - es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet - es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete Dazu wird gefragt: Bezieht sich die Größe von 20.000 m² in diesem Fall konkret auf „bauliche“ Anlagen, oder auf die umzuwidmende Fläche? Die Fläche der ehemaligen Tennisanlage (ohne die bereits im Eigentum der Antragsteller stehenden Flächen) überschreitet bereits die 20.000 m². Ist oder wird seitens der Genehmigungsbehörde sichergestellt, dass auch nicht im Nachhinein ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet oder ein anderes Vorhaben, für das bestimmte Abstände zu Allgemeinen Wohngebieten sicherzustellen sind? Ist nur deshalb eine Umwidmung in ein Gewerbegebiet beantragt, weil der Weg für ein Vorhaben geebnet werden soll, das im bestehenden Planungsrahmen nicht genehmi-	Das Gutachten des Büros Lairm Consult wurde auf Veranlassung der Stadt Neumünster erstellt, um im Vorwege festzustellen, welche schalltechnischen Rahmenbedingungen bei der Umwidmung des Gebietes zu beachten sind. Es handelt sich nicht um das Gutachten, das für die Erweiterung der Fa. Bela erstellt wurde. Das Gutachten geht im übrigen nicht von Messungen, sondern von Schallberechnungen aus. Dies entspricht dem anerkannten Stand der Technik bei entsprechenden Immissionsschutzgutachten. Die in § 13 a BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² bezieht sich auf die Grundfläche der baulichen Anlagen, nicht auf die Grundstücksfläche. Durch die vorgesehenen Planfestsetzungen, insbesondere die Regelungen zum Immissionsschutz, sowie durch die darüber hinausgehenden Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung (Unzulässigkeit von Nutzungen, die zu Belästigungen oder Störungen in der Umgebung führen können) wird sichergestellt, dass sich keine UVP-pflichtigen Vorhaben im Gebiet ansiedeln können. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist mithin zulässig. Die Planänderung erfolgt aus dem Grunde, dass nach gegenwärtigem Rechtsstand auf dem betreffenden Grundstück lediglich die Nutzung einer Tennisanlage dauerhaft



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
	gungsfähig wäre? Das würde die Annahme einer beabsichtigten Aushöhlung des Schutzes der Anwohner nähren. Bislang stellen wir fest, dass auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage ein Lager- und Verarbeitungsplatz für Bodenaushub - ohne die erforderliche Erlaubnis - betrieben wird und wurde. Eine lärmintensive Bodenaufbereitungsanlage wurde erst nach Aufforderung durch die Behörde entfernt. Der Lagerplatz für Bodenaushub, Kies und Steine wird nach wie vor deutlich hörbar mit Radladern und Lkw betrieben. Das alles nährt für uns den Verdacht, dass dieses Vorhaben durch Umwidmung in ein Gewerbegebiet ausgebaut und legalisiert werden soll. Warum wird / wurde das tatsächlich beabsichtigte Vorhaben bislang nicht öffentlich gemacht? Als Nachbar fragte man sich (bis heute): Welche baulichen Anlagen sind überhaupt geplant? Schließlich die Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete. In der Begründung zu den Beratungsunterlagen für die Ratsversammlung (Drucksache 0734/2008/DS) heißt es dazu: „Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Das gilt allerdings nicht für den nach Landesrecht unmittelbar geschützten Knick an der Nordseite des Grundstücks, der (kursiv geschrieben) „nach Möglichkeit zu erhalten ist“ - durchgestrichen ist dagegen die Formulierung: „im Falle einer Beseitigung entsprechend zu ersetzen ist.“ Dazu ist anzumerken, dass der besagte Knick an der Grenze unserer Grundstücke steht. Wie schon angemerkt, sind Knicks durch Landesrecht besonders geschützt. Knicks dürfen nicht beseitigt werden, allenfalls versetzt. Insofern darf es nicht dem Belieben des Eigentümers überlassen werden (nach Möglichkeit zu erhalten), sondern er ist zu ersetzen. Da ist kein Auswahlverfahren vorgesehen. Von den neuen Eigentümern der Tennisanlage wurde nach Übernahme der Knick „auf den Stock gesetzt“ - wogegen als Maßnahme der Knickpflege nichts einzuwenden ist. Allerdings wurde der Knick im Bereich hinter dem Lärmschutzwall komplett beseitigt und bislang nicht wieder hergestellt. All dies sind keine vertrauensbildenden Umstände. Folglich müssen wir als unmittelbare Nachbarn im Fortgang von eher für uns nachteilig wirkenden Umständen ausgehen. Wir sollen die Lasten tragen und die Eigentümer im Gewerbegebiet den Gewinn. Wir können uns deshalb mit der Umwidmung in ein Ge-	genehmigt werden kann. Für diese Nutzung besteht jedoch kein ausreichender Bedarf mehr. Das Planungsziel besteht nicht darin, eine dauerhafte Genehmigungsfähigkeit für die hier befristet zugelassene Kieslagerung zu erwirken; vielmehr soll die Ansiedlung nicht störender und mit der Umgebung verträglicher gewerblicher Nutzungen (z.B. Bürogebäude, Handwerksbetriebe, Kfz-Ausstellung) ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür lediglich den Zulässigkeitsrahmen fest; konkrete Ansiedlungsvorhaben sind der Stadt Neumünster derzeit nicht bekannt. Nach gegenwärtigem Planungsstand soll die Erhaltung des bestehenden Knicks und die Wiederherstellung seiner beseitigten Abschnitte in der Planänderung festgesetzt werden. Dessen ungeachtet zählen Knicks nicht zu den Schutzgebieten, die durch ein im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan nicht berührt werden dürfen. Dieser Ausschluss gilt lediglich für Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auf europäischer Ebene sowie Vogelschutzgebiete.



- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
102	werbegebiet nicht einverstanden erklären und beantragen daher die Zurückweisung des Antrages zur Umnutzung in ein Gewerbegebiet. Zur Frage: „Berücksichtigung der Nachbarinteressen an der Beibehaltung des Bebauungsplans bei der Abwägung; Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren“ hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, 5. Senat, Az.: 5 S 1670/09 folgenden Leitsatz (gestützt durch das BVerwG 4. Senat, 20. August 1992, Az.: 4 NB 3/92 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 69). Rn. 41) aufgestellt: „Auch wenn das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans gewährt und Änderungen des Plans nicht ausschließt, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn eine Planänderung dazu führt, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen.“ Wir bitten die Ratsversammlung bei der Abwägung die Belange der Bewohner im Allgemeinen Wohngebiet Am Blöckenkamp angemessen zu berücksichtigen und zu prüfen, ob die Nutzungsänderung alternativlos zugemutet werden muss, oder ob das Vorhaben auch an weniger störenden Orten betrieben werden kann. <u>Gleichlautende Schreiben von sechs Anliegern der Straße Am Blöckenkamp (Namen und Anschriften anonymisiert) - 17.08.2011</u> Hiermit bitten wir als Grundstückseigentümer der Liegenschaft Am Blöckenkamp XXX (Grundstücksangaben anonymisiert) die mit dem o.g. Bezugsschreiben beantragte Änderung des B-Planes Nr. 66 zum Gewerbegebiet zurückzuweisen und damit der von XXX (Eigentümerangaben anonymisiert) beantragten Umwidmung nicht zu entsprechen, sondern es vielmehr bei der bisherigen Fassung des B-Planes Nr. 66 zu belassen.	Wie in den vorangegangenen Erläuterungen verdeutlicht wurde, findet der berechtigte Anspruch der Anlieger auf Wahrung ihrer Schutzinteressen Berücksichtigung in der Planung. Die Annahme, dass die Anwohner durch die Planung in unvertretbarer Weise benachteiligt werden, trifft nicht zu. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz zielen vielmehr auf eine Verbesserung des gegenwärtigen Schutzanspruchs, der sich aus den geltenden - in dieser Hinsicht nicht mehr als zeitgemäß anzusehenden - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 ergibt. Letztlich liegt die Planung auch im öffentlichen Interesse, da sie die Wiedernutzung einer derzeit größtenteils brachliegenden Fläche ermöglichen soll, die aufgrund ihrer vorhandenen Erschließung und ihrer Lage im besiedelten Innenbereich gute Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme aufweist. Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Prinzip des Vorrang einer Wiedernutzbarmachung vorhandener Bauflächen vor einer Inanspruchnahme des unbebauten Außenbereichs. <u>Die Anregung, die Planänderung nicht durchzuführen und den bisherigen Planungsstatus zu belassen, wird nicht berücksichtigt.</u> Wie in den obenstehenden Erläuterungen dargestellt, geht die Planänderung mit keinen relevanten Nachteilen für die Anlieger einher, insbesondere da die zulässigen Emissionen in diesem Bereich erstmalig verbindlich auf ein mit dem angrenzenden Wohngebiet verträgliches Maß begrenzt wird. Die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung steht. Das öffentliche Interesse an einer zweckmäßigen Nutzung innerörtlicher, bereits vollständig erschlossener Baugrundstücke überwiegt hier gegenüber dem Interesse der Anlieger an einer Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation.