



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
01	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> (11.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
02	<p><u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
03	<p><u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
04	<p><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</u> (23.06.2014)</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 07.10.2013 wurde richtig in die Begründung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster für den Bereich "Nördlich Looper Weg/Wührenallee" übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p> <p>Stellungnahme vom 07.10.2013: Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.</p> <p>Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DschG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>	Keine Anregungen vorgetragen. Der Hinweis, dass die bereits übernommene Stellungnahme weiterhin Gültigkeit hat, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.
05	<p><u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
06	<p><u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Technischer Umweltschutz</u> <u>Regionaldezernat Mitte</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
07	<p><u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Untere Forstbehörde</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
08	<p><u>Wasser- und Bodenverband „Obere Aalbek“</u> (01.07.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
09	<p><u>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</u> (08.07.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
10	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel</u> <u>Zweigstelle Neumünster</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
11	<u>Handwerkskammer Lübeck</u> (17.07.2014) Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Derzeit sind keine Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben erkennbar, sodass kein Wertausgleich erforderlich ist.
12	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
13	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
14	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u> <u>Netzcenter Plön</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u> <u>Netzcenter Fockbek</u> (18.07.2014) Wir haben Ihr Schreiben vom 06. Juni 2014 zur Kenntnis genommen. Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass in dem o. g. Bereich keine Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Fockbek vorhanden sind. Außerdem ist auch die Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Neumünster, 24534 Neumünster Kuhberg 35-37, zuständig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
16	<u>E.ON Netz GmbH</u> <u>Regionalzentrum Nord</u> (18.07.2014) Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbetrieb Nord, geht zum 01.07.2014 in die Schleswig-Holstein Netz AG über. Für Beteiligungen an sämtlichen von Ihnen durchzuführenden Verfahren im Bereich von 110kV-Freileitungen und Kabeln senden Sie Ihre Unterlagen bitte per Mail an das Funktionspostfach leitungs Auskunft@sh-netz.com Alternativ steht Ihnen die folgende Postadresse zur Verfügung: Schleswig-Holstein Netz AG z. H. Rainer Habermann Ausschläger Elbdeich 27 20539 Hamburg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine weitere Beteiligung wird nicht erfolgen. Für zukünftige Verfahren wird die neue Adresse verwendet.
17	<u>Hamburg Netz GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
18	<p><u>TenneT TSO GmbH</u> (01.07.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 01.10.2013 wurde gegenüber dem Büro B2K, Kiel, von uns eine Stellungnahme zu der Bauleitplanung abgegeben. Die Stellungnahme gilt unverändert.</p> <p>Stellungnahme vom 01.10.2013: Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 01.10.2013 wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Der Hinweis, dass keine weitere Beteiligung im Verfahren notwendig ist, wird beachtet.</p>
19	<p><u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH ÖPNV</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
20	<p><u>Stadt Neumünster Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht Abt. Natur und Umwelt Untere Naturschutzbehörde</u> (14.07.2014)</p> <p>Zur o. a. Änderung des Bebauungsplanes wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Die untere Naturschutzbehörde hat mit der Entwurfsplanung auch den Beirat für Naturschutz bei der Stadt Neumünster befasst. Die Anregungen zur Planung aus diesem Gremium sind in diese Stellungnahme mit eingeflossen.</p> <p>1. Die an der Erschließungsstraße geplanten 10 Bäume werden nicht als Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in das Landschaftsbild anerkannt. Die Bäume werden als gestalterisches Element für das Wohngebiet betrachtet. Stattdessen kann der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild aber durch die Pflanzung von 10 Winterlinden in den lückigen Alleen, z. B. in der Einfelder Straße oder Wührenallee erbracht werden. Hierfür sind die Kosten der 10 Bäume zzgl. Pflanzung und einschließlich der erforderlichen Entwicklungspflege für 10 Jahre zu ermitteln und an die UNB zu entrichten.</p> <p>2. Die geplanten Festsetzungen entlang der vorhandenen Knicks am West- und Ostrand des Wohngebietes bitten wir wie folgt zu modifizieren: Der bis zu einen Meter tiefe geplante Graben auf den Grundstücksflächen entlang des Knickfußes ist nicht praxistauglich. Stattdessen sehen wir eine Option für die Geländeaufhöhung bis 30 cm unter die Höhe der Krone des Knickwalls als praxismäßig an. Des Weiteren ist nach den geltenden Knickschutzbestimmungen des Landes, ab dem Knickfuß bemessen, ein Saumstreifen von 0,5 m zwingend erforderlich. Zuzüglich empfehlen wir eine Abzünung dieses Streifens, die nach den Durchführungsbestimmungen für den Knickschutz in einem Abstand von 1,0 m zum neuen Knickfuß zu errichten ist. Im Zuge dieser Regelungen halten wir es für vertretbar, den geplanten Schutzstreifen von 2,0 auf 1,0 m zu reduzieren. Saum- und Schutzstreifen sind mit der T-Linie zu umgrenzen. Für die stärkere Beeinträchtigung des Knicks durch die höhere Anschüttung gehen wir von einer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1) Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bäume an der Erschließungsstraße werden als Gestaltungselemente beibehalten. Im Rahmen der Kompensationsermittlung wird für den Eingriff in das Landschaftsbild eine Ausgleichszahlung für externe Baumpflanzungen im Umfeld des Plangebietes vorgesehen. Die Ausgleichszahlungen werden vertraglich gesichert.</p> <p>Zu 2) Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Zur Sicherung der Knicks wird am Westrand des Wohngebietes ein 2 m breiter Saumstreifen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, vorgesehen. Am Ostrand des Gebietes wird ein 3 m breiter Saumstreifen einschließlich Entwässerungsmulde für die privaten Grundstücke vorgesehen. Eine Abzünung wird aufgrund der Nutzung als Entwässerungsfläche zur Besserung der Zugänglichkeit als nicht zweckmäßig angesehen. Aufschüttungen bleiben im Schutzstreifen verboten. Aufgrund der zusätzlichen Entwässerungsfunktion wird das Ausgleichsverhältnis für den östlichen Knick auf 1:0,8 erhöht und in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Anhebung des Ausgleichsfaktors von 0,5 auf 0,8 aus. Dies ist in der Bilanzierung mit zu berücksichtigen.</p> <p>3. Die Grenzen der Baugrundstücke zu den Ausgleichsflächen und zu dem Versickerungsbecken hin sind so zu gestalten, dass vor dem Gehölzstreifen ein einen Meter breiter Pflegestreifen vorgesehen wird. Dieser ist zum Baugrundstück hin abzuführen. Der 3 m breite Gehölzstreifen selbst ist einschließlich des Saumstreifens mit der T-Linie zu umgrenzen und textlich (vergl. Pkt. 7.3.1) als Knick im Sinne des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG festzusetzen. Die frei wachsenden Gehölzreihen ohne Wall sind als Kompensationsmaßnahmen für überplante Knickstrukturen im Plangebiet festgelegt worden. Sie sind auf Dauer als Knicks zu unterhalten. Es ist erforderlich, diese über eine Baulasteintragung oder in einem städtebaulichen Vertrag als Knicks im Sinne des Gesetzes abzusichern.</p> <p>4. Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Stadtgebiet von Neumünster realisiert werden. Bevorzugt wird ein Ausgleich im Niederungsbereich eines Gewässers, innerhalb einer Biotopverbundachse. Es ist hierzu Kontakt mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Neumünster aufzunehmen.</p> <p>5. Wir regen an, die in dem benachbarten Wohngebiet am Herm.-Müller-Weg (B-Plan 211) zum Looper Weg hin orientierten Baumpflanzungen auch im aktuellen Plangebiet fortzusetzen. Insbesondere empfiehlt sich diese „Straßenraumgestaltung“ vor dem Hintergrund der mehrgeschossigen Bauweise der beiden Blöcke am Looper Weg. Die Bäume können nahe der Grundstücksgrenze zum Looper Weg gepflanzt werden. Auf diese Weise wird auch der Übergang aus der besiedelten in die freie Landschaft abgemildert.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Bezüglich der Versickerung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken ist die Ableitung aufgrund der hohen Grundwasserstände ebenfalls nur oberflächennah über Mulden möglich. Nur bei einer entsprechenden Aufhöhung des Geländes ist eine unterirdische Versickerung darstellbar. Diese ist dann aber ebenfalls oberflächennah, z. B. über sogenannte Rigofillkörper ohne lange Zuleitungsstrecken möglich. Die Wasserbehörde empfiehlt dringend, in den Festsetzungen des Planes den Bau von Kellergeschossen auszuschließen, da diese technisch mit der Vorgabe der Versickerung des Oberflächenwassers auf den eigenen Grundstücken kollidieren. Dies gilt insbesondere im vorderen, verdichteten Mehrfamilienhausbereich.</p>	<p>Zu 3) Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Hinsichtlich der geforderten Abzäunung werden vertragliche Regelungen getroffen. Die geplante Anpflanzung entlang Ausgleichsfläche und der Versickerungsfläche wird als Knick festgesetzt und einschließlich eines 1 m breiten Saumstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Ausführung als ebenerdige Bepflanzung ohne Wall wird in den textlichen Festsetzungen erläutert. Für die geplanten Knicks erfolgt im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche eine Baulasteintragung.</p> <p>Zu 4) Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Niederungsbereich der Dosenbek im Stadtteil Tungendorf.</p> <p>Zu 5) Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Das Plangebiet im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie bei der Erschließungsplanung wird im Süden bis zur Ausbaugrenze der Straße erweitert. Im Straßenraum werden drei zu pflanzende Straßenbäume mit eingeplant und hergestellt. Die Artenauswahl orientiert sich an der bestehenden Straßenbepflanzung.</p> <p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Für die Entwässerung der Grundstücke im östlichen Plangebiet wird eine Entwässerungsmulde innerhalb des verbreiterten Knicksaumstreifens vorgesehen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Grundwasserhältnisse und der Vorgabe zur Versickerung des Oberflächenwassers sinnvoll ist, auf Kellergeschosse zu verzichten. Dies gilt im Besonderen für Mehrfamilienhäuser im südlichen Plangebiet. Ein verbindlicher Ausschluss im Bebauungsplan ist nicht möglich, denn sollte jemand mit entsprechenden technischen Vorkehrungen einen Keller bauen wollen, sollte dies auch weiterhin möglich sein. Ein Ausschluss ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht begründbar.</p>
21	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht</u> <u>Abt. Bauaufsicht</u> <u>Untere Denkmalschutzbehörde</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
22	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht</u> <u>Abt. Bauaufsicht</u> <u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
23	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</u> (16.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
24	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Bürgerservice</u> <u>Öffentl. Sicherheit und Ordnung</u> <u>Straßenverkehrsangelegenheiten</u> (10.06.2014)</p> <p>Gegen die Planung werden von hier Bedenken nicht erhoben.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
25	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Schule, Jugend und Sport</u> <u>Abt. Schul- und Sportangelegenheiten</u> (16.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Siehe hiesige Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2013.</p> <p>Stellungnahme vom 24.10.2013: Zu o. a. Bauleitplänen wird von uns wie folgt Stellung genommen: Im Grundschulteil der Grund- und Gemeinschaftsschule Einfeld werden im laufenden Schuljahr 10 Klassen beschult. Diese Kapazität ist aufgrund der nach heutigem Stand im Zuständigkeitsbereich zu erwartenden künftigen Einschülerzahlen auch im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für diesen Standort weiter vorgesehen. Inwieweit sich in diesem Planungsgebiet auf den vorgesehenen 14 Grundstücken für höherwertige Einfamilienhausbebauung junge Familien ansiedeln werden, kann von hier nicht beurteilt werden. Die Anzahl der geplanten Grundstücke scheint für die vorhandenen Kapazitäten des Grundschulstandortes vertretbar, sollte aus hiesiger Sicht jedoch keine größeren Ausmaße annehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planungsinhalte. Die Ausführungen der Stellungnahme vom 24.10.2013 werden zur Kenntnis genommen führen aber nicht zu einer Planänderung. An dem planerischen Konzept bzw. der Anzahl von Wohngebäuden/ Wohnungen hat sich nichts Wesentliches verändert, sodass diese bauliche Entwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Kapazität der Grund- und Gemeinschaftsschule haben sollte.</p>
26	<p><u>Stadt Neumünster,</u> <u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau</u> (10.07.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
27	<p><u>Stadt Neumünster,</u> <u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen</u></p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
28	<p><u>Stadt Neumünster,</u> <u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum</u> (17.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Anbindung über die Wührenallee zur Durchfahrt für die Abfallentsorgung wird von uns unbedingt begrüßt. Das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Breite ist bereits in der Planung beachtet worden. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und im Erschließungsvertrag. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
29	<p>Fahrzeug hat eine Breite von 2,40 m, der für das Abfallentsorgungsfahrzeug befahrbare Gehweg muss dann eine Mindestbreite von ca. 3 m (besser 3,50 m) haben.</p> <p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau/Kanalbau</u> (10.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Die Detailplanung ist mit der hiesigen Abteilung abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Abteilung ersucht.</p>
30	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, AG Erschließung</u> (06.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
31	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Klimaschutz</u> (10.07.2014)</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
32	<p><u>Stadt Neumünster</u> <u>Fachdienst Kinder und Jugend</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
33	<p><u>Kreis Rendsburg-Eckernförde - Der Landrat</u> <u>Fachdienst Regionalentwicklung, Schul- und Kulturwesen</u> (13.06.2014)</p> <p>Zu den hier vorgelegten Bauleitplanungen ergehen keine Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
34	<p><u>Amt Bordesholm für die Gemeinden</u></p> <p><u>Negenharrie</u></p> <p><u>Wattenbek</u></p> <p><u>Bordesholm</u></p> <p><u>Mühbrook</u> (08.07.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><u>Schönbek</u></p> <p><u>Loop</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
35	<p><u>Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
36	<p><u>Amt Neumünster für die Gemeinden</u></p> <p><u>Wasbek</u> (11.06.2014)</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Wasbek als Nachbargemeinde sind zu den o. a. Bauleitplanverfahren keine Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p><u>Bönebüttel</u> (11.06.2014)</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönebüttel als Nachbargemeinde sind zu den o. a. Bauleitplanverfahren keine Anregungen vorzutragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
37	<p><u>Amt Mittelholstein für die Gemeinden</u></p> <p><u>Ehndorf</u> (18.06.2014)</p> <p>In Bezug auf Ihr Schreiben vom 06.06.2014 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Ehndorf zu den o. a. Bauleitplanungen weder Anregungen vorgetragen noch Bedenken erhoben werden.</p> <p><u>Padenstedt</u> (07.07.2014)</p> <p>In Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.06.2014 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Padenstedt zu dem o. a. Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan weder Anregungen vorgetragen noch Bedenken erhoben werden.</p>	Keine Anregungen vorgetragen. Keine Anregungen vorgetragen.
38	<p><u>Kreis Plön - Die Landrätin</u> (01.07.2014)</p> <p>Für die Beteiligung des Kreises Plön an den o. g. Bauleitplanverfahren bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen dazu keine Hinweise.</p> <p>Auf eine förmliche Stellungnahme wird daher verzichtet.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
39	<p><u>Amt Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinden</u></p> <p><u>Großharrie</u></p> <p><u>Tasdorf</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen. Keine Stellungnahme eingegangen.
40	<p><u>Kreis Segeberg - Der Landrat</u> <u>Fachdienst Räumliche Planung und Entwicklung /</u> <u>Kreisplanung</u> (17.07.2014)</p> <p>Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Zu den oben genannten Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
41	<p><u>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinden</u></p> <p><u>Groß Kummerfeld</u> (12.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen für die Gemeinde Groß Kummerfeld.</p> <p><u>Boostedt</u> (12.06.2014)</p> <p>Zu o. a. Bauleitplanungen werden von uns keine Anregungen vorgetragen für die Gemeinde Boostedt.</p>	Keine Anregungen vorgetragen. Keine Anregungen vorgetragen.
42	<p><u>Gemeinde Großenaspe</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
43	<p><u>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
44	<p><u>Holstein</u> <u>Staatskanzlei - Abteilung Landesplanung (Referat 32)</u></p> <p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Abteilung IV 2 Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen</u> <u>Referat 26 – Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
45	<p><u>Stadtteilbeirat Einfeld</u> (01.07.2014)</p> <p>1) Baudichte Der Stadtteilbeirat Einfeld lehnt eine Bebauung in der vorgesehenen Baudichte ab! Die geplante Bebauung ist nach Ansicht des STB Einfeld zu verdichtet. Bei 17 Häusern in der Bauweise als Einfamilienhaus mit max. zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit jeweils einer Wohnung ergeben sich max. 34 Wohneinheiten. Hinzu kommen 4 Geschosswohnungsbauten, in denen eine größtmögliche Zahl von barrierefreien Wohnungen entstehen soll. Bei einer bebaubaren Fläche der WA 4, 5 + 6 von insgesamt 1.567,80 qm mit zwei Geschossen ist nochmals mit einer nicht unerheblichen Anzahl von Wohnungen zu rechnen. Einer angekündigten gehobenen Wohnbebauung wird in dieser Form nicht Rechnung getragen. Dies entspricht nicht den Planungen, die dem vorherigen STB Einfeld anfänglich vorgestellt wurden und wir bitten um Überarbeitung (z. B. keine Doppelhäuser, je Einfamilienhaus nur eine Wohnung, geringere Grundfläche der Geschosswohnungsbauten, weniger Häuser, ...).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Zu 1) Die Baudichte im Eingangsbereich des Gebietes mit den 4 Gebäuden für den Geschosswohnungsbau ist sicher höher als der erste Bebauungskonzept, allerdings gab es aufgrund des Wunsches barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum zu schaffen hierfür Gründe. Erstens musste aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ein größerer Abstand zu westlichen Gebietsgrenze eingehalten werden, sodass eine Riegelbebauung nicht möglich war. Zweitens wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Wunsch nach öffentlichen/ halböffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen (z.B. Räume für ein Cafe, Sozialstation, usw.) in dieser Wohnanlage geäußert. Diese Einrichtungen lassen sich aber nur durch eine Mindestanzahl von Wohnungen wirtschaftlich umsetzen, sodass anstatt von zwei großen Gebäuderiegeln nun vier verschiedene Gebäude mit unterschiedlicher Architektur und Erscheinung entstehen können. Dies lockert die Eingangssituation des Gebietes, trotz etwas höherer Baudichte auf. Des Weiteren ist durch diese Anordnung auch eine oberirdische Stellplatzanlage möglich, wodurch auf den Bau einer teuren Tiefgarage verzichtet werden kann. Damit die Wohnungen barrierefrei/ barrierearm erstellt werden können, sind auch Aufzugsanlagen notwendig. Diese verursachen bei der Herstellung und beim späteren Unterhalt erhebliche Kosten. Diese Kosten können dann durch eine höhere Anzahl von Wohnungen besser verteilt werden. Durch die zwei v.g. Punkte werden die Gesamtkosten reduziert was die Kaufpreise bzw. Mietpreise der Wohnungen reduziert. Dadurch stehen diese Wohnungen einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung. Weiter anzumerken ist, dass im ersten Vorentwurfskonzept von ca. 22 bis 25 Wohnungen möglich waren und es nun 28-30 Wohnungen werden könnten. Diese Erhöhung sowie die daraus resultierende Dichte im Eingangsbereich des Gebietes sind aus städtebaulicher Sicht unkritisch und gewährleisten zusätzlich auch eine Wohnraumvorsorge an dem, aus demografischen Gründen, immer stärker nachgefragten barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum. Rechnerisch war im ersten Vorkonzept bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2600m² eine Bebauung von ca. 1040m² (GRZ 0,40) möglich. Bei der jetzigen Planung ist bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 4250m² eine Bebauung in den Bereichen WA 4-6 von ca. 1500m² zulässig, was einer GRZ von 0,35 entspricht. Dies macht deutlich, dass die Baudichte bzw. Grundflächenzahl nicht erhöht wurde, sondern lediglich die Grundstücksfläche, die für eine Bebauung für barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum genutzt werden soll.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>2) Parkplätze a) öffentlich Wie bereits bei der ersten Anhörung angemerkt, hält der STB Einfeld die Schaffung von ausreichend Parkplätzen im öffentlichen Raum des neuen Wohngebietes für unabdingbar. Lediglich 13 öffentliche Parkplätze im Bereich Baugebiet Looper Weg und kein öffentlicher Parkplatz im Bereich Wührenallee halten wir bei der Zahl der möglicherweise entstehenden Wohneinheiten für völlig unzureichend. Hinzu kommt, dass in der Wührenallee zwei der vorhandenen Parkplätze wegfallen, wenn der Verbindungsweg zur neuen Planstraße auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge nutzbar sein soll. Es sollte mindestens 1 Parkplatz im öffentlichen Raum je Wohneinheit zur Verfügung stehen.</p> <p>b) privat Der STB Einfeld schlägt als Schlüssel für die Schaffung von Parkraum auf den Grundstücken von mind. 1,5 Parkplätzen je Wohneinheit vor. Auch bei den Geschosswohnungsbauten, da nicht sichergestellt ist, dass nur Senioren dort einziehen - und selbst wenn: Die Senioren der heutigen Zeit sind mobiler denn je.</p>	<p>Um sicherzustellen, dass in den Bereichen WA 5 auch überwiegend barrierefreier/ barrierearmer und altengerechter Wohnraum entsteht, wird für diese Bereiche festgesetzt, dass dort mindestens 50% der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen oder Menschen ab einem Alter von 60 Jahren hergestellt und zur Verfügung stehen müssen. Des Weiteren ist eine entsprechende Baudichte bereits südlich des Looper Weges vorhanden, an dem sich die geplante Bebauung der Bauflächen WA 5 und WA 6 bezügl. der Anzahl der Vollgeschosse und Höhe städtebaulich orientiert. Eine Reduzierung der Baudichte und der Geschoßfläche wird somit für die Bereiche WA 4-6 nicht vorgenommen. Verweis auf den BPlan 211 am Hermannus-Müller-Weg, bei der auch D zulässig sind bei einer ähnlichen GRZ und Grundstücksgröße.</p> <p>Bezüglich des rückwärtigen Bereiches wird die Planung korrigiert und in Teilbereichen wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern gestrichen, um einer zu großen Dichte vorzubeugen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen (z.B. in sehr beengten Bestandssituationen oder bei Problemen mit der Ver- und Entsorgung) möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier aber nicht vor, da es sich hier um eine Neuplanung handelt. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man derzeit in der Gesamtanzahl von ca. 20-23 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern ausgehen kann. Aufgrund der v.g. Anpassungen wird das Gebiet dem Anspruch gerecht, dass dort gehobene Baugrundstücke für die Einzelhausbebauung entstehen können.</p> <p>Zu 2a) Es werden in der Planstraße A insgesamt 14 öffentliche Parkplätze, die überwiegend für die direkt anliegenden Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen sollen, hergestellt. In diesem Bereich ist, ohne die Geschosswohnungen in den Bereichen WA 4-6, realistisch von ca. 18-20 Wohnungen in den Einzel- und Doppelhäusern auszugehen. Grundsätzlich wird in der Planung, auch wenn dieser Erlass nicht mehr gilt, davon ausgegangen, dass je 3 Wohnungen 1 öffentlicher Parkplatz geschaffen werden sollte. Dies würde bedeuten, dass ca. 6 bis 7 öffentliche Parkplätze hergestellt werden sollten. Die Planung beinhaltet, wie v.g. eine doppelte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen und wird somit als ausreichend erachtet, zumal auch im Bereich der Geschosswohnungen weitere 6 Besucherstellplätze direkt an der Planstraße A (südlicher Bereich) festgesetzt und vorgesehen sind. Insgesamt stehen somit 20 Park- bzw. Besucherstellplätze im Gebiet zur Verfügung. Dies wird als ausreichend beurteilt, da auch die Vorgaben der LBO SH einzuhalten sind (1 Stellplatz pro Wohnung auf dem privaten Grundstück ist herzustellen). Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu führen. In der Wührenallee werden nach der Umgestaltung vier öffentliche Parkplätze, also zwei mehr als jetzt vorhanden, hergestellt.</p> <p>Zu 2b) Der Vorschlag mit mind. 1,5 Stellplatz je Wohneinheit wird zur Kenntnis genommen, ist aber aus rechtlichen Gründen in einem Angebotsbebauungsplan rechtlich nicht festsetzbar. Im gesamten Bereich gilt somit, wie vorgenannt, die LBO SH. Dadurch ist auch sichergestellt, dass für die barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnungen</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>3) Spielplatz Angesichts der angestrebten Ansiedlung von Familien und der evtl. Nutzung des barrierefreien Wohnraumes durch Familien mit Kindern vermisst der STB Einfeld ein Angebot an Spielflächen/Spielplatz.</p> <p>4) Angrenzender GaLa Baubetrieb Die Käufer von Grundstücken sollten ausdrücklich auf den Bestand des Garten- und Landschaftsbau-Betriebes hingewiesen werden - und auf die damit verbundene Lärmimmission, die auch am frühen Morgen, späten Abend, Wochenende und im Winter sogar auch nachts gegeben ist. Nur so kann vermieden werden, dass es im Nachhinein zu Streitigkeiten kommt, die sich negativ auf den Betrieb auswirken.</p> <p>5) Knick Wir bitten zu prüfen, ob ein 2 m naturbelassener Streifen zum Knick hin ausreichend ist, um diesen zu schützen, und weisen darauf hin, dass im Vorwege festgelegt werden muss, wo sich der Wallfuß genau befindet - insbesondere dort, wo der Knick ohne Wall angelegt ist. Auch ist sicherzustellen, dass - auch wenn er sich in mehreren "privaten Händen" befindet - der Knick ordnungsgemäß gepflegt wird, als Knick erhalten bleibt und regelmäßig ordnungsgemäß auf den Stock gesetzt wird.</p> <p>6) Ausgleichsfläche Wir lehnen eine zu schaffende Ausgleichsfläche im ortsfremden Bereich von Bönebüttel ab. Die Ausgleichsfläche sollte in Einfeld oder zumindest im Norden von Neumünster ausgewählt werden (evtl. Ökokonto Ostbahn).</p> <p>7) Rückhaltebecken und Wiese Es ist sicherzustellen, dass diese Ausgleichsflächen in der Zukunft gepflegt werden, um ein ordentliches Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen.</p> <p>8) Fuß- und Radweg Da im Bedarfsfall der Fuß- und Radweg, der die beiden Baugebiete verbindet, von Müll- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann, ist sicherzustellen, dass keine anderen Kraftfahrzeuge diesen Weg benutzen können. Ohnehin ist die Nutzung des Fuß- und Radweges für Müllfahrzeuge suboptimal. Es wäre sinnvoller, in der neuen Planstraße einen ordentlichen Wendehammer einzurichten.</p> <p>9) Wührenallee Nach Anmerkungen von Anwohnern der Wührenallee setzt sich der STB Einfeld dafür ein, dass den Anwohnern keine Straßenbaukosten entstehen, beispielsweise durch Schäden wegen des Baustellenverkehrs. Zudem sind die vorhandenen großen Bäume unbedingt zu schützen.</p>	<p>ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis ausreichender Stellplatzflächen ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.</p> <p>Zu 3) Ein Spielplatz ist nicht vorgesehen worden, da in der Umgebung ein ausreichendes Angebot an Spielplätzen in guter Erreichbarkeit vorhanden ist. Ein Spielplatz befindet sich am Wendehammer „Hermannus-Müller-Weg“ und ein Weiterer am Wendehammer „Christian-Balzersen-Weg“. Des Weiteren hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass das Kleinkinderspielen im Wesentlichen auf den privaten Grundstücken geschieht. Aus v.g. Gründen wird daher von der Ausweisung eines separaten Spielplatzes im Wohngebiet abgesehen.</p> <p>Zu 4) Die Stellungnahme zum GaLa-Baubetrieb wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Schallschutzes sind im Schallgutachten und in den Festsetzungen zum B-Plan ausreichend und vollständig gewürdigt worden. Entsprechende Hinweise/ Erläuterungen befinden sich auch in der Begründung. Der Erschließungsträger wird darauf hingewiesen und per städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Hinweise in die Grundstückskaufverträge zu übernehmen. Negative Auswirkungen auf den Betrieb sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Zu 5) Über die festzusetzenden Saumstreifen von 2 m im Westen und 3m im Osten sind die Knicks ausreichend geschützt. Verbleibende Funktionsverluste werden in der Bilanzierung berücksichtigt und über Knickneuanlagen kompensiert. Die Lage der Knickwälle wurde vermessen und ist in den Plänen entsprechend dargestellt. Ebenerdige Abschnitte sind entsprechend der angrenzenden Wälle berücksichtigt. Die Knickpflege ist gesetzlich geregelt und liegt in der Verantwortung der Eigentümer.</p> <p>Zu 6) Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Niederungsbereich der Dosenbek im Stadtteil Tungendorf.</p> <p>Zu 7) Für die Flächen ist eine extensive Bewirtschaftung/ Pflege vorgesehen (keine Sukzession), damit bleibt der Freiflächencharakter erhalten.</p> <p>Zu 8) Die Durchfahrbarkeit ist nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Dies wird in der Erschließungsplanung und im Erschließungsvertrag geregelt. In der Begründung sind entsprechende Erläuterungen vorhanden. Die Durchfahrbarkeit und die Umgestaltung der verkehrlichen Flächen in der Straße „Wührenallee“ wird seitens der Stadt und der Entsorger begrüßt und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Des Weiteren trägt diese Planung auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs, 5 BauGB Rechnung, da nun nicht ein riesiger Wendepunkt errichtet und vorgehalten werden muss.</p> <p>Zu 9) Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
46	<p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein</u> <u>Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das</p> <p>Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 Kiel</p> <p>durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzten sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte. Entsprechende Hinweise sind bereits in den Planunterlagen vorhanden (Als Hinweis in der Satzung des Bebauungsplanes sowie der Begründung unter dem Kapitel <i>Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel</i>).</p>
P1	<p>Privat 1 (11.07.2014)</p> <p>Wir erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 219 "Nördlich Looper Weg/Wührenallee".</p> <p>Jeder von uns aufgeführte Unterpunkt ist als Einzeleinwand zu betrachten.</p> <p>Anlage: Einwände 1-7 mit Begründung Zeichnung des Baugebiets WA1</p> <p>1.) Baudichte/Doppelhausbebauung Aus dem ursprünglich geplanten Wohngebiet für gehobene Ansprüche wird durch den Bebauungsplan 219 ein Baugebiet mit massiver Grundstücksausnutzung und enger Bebauung. Beispiele sind die Verkleinerung des Wendeplatzes im östlichen Teil des Bebauungsgebietes zu Gunsten größerer Grundstücke der neuen Anwohner. Weiterhin wurde z. B. die in der öffentlichen Stadtteilbeiratssitzung am 17.04.2013 durch Stadt und Bauträger vorgestellten Einzelhausbebauung für gehobene Ansprüche in eine Doppelhausbebauung geändert. Ein Jahr nach der öffentlichen Anhörung sind plötzlich Doppelhäuser möglich bzw. geplant (Baugebiet WA1, E/D, GHmax=36,25 m ü.N.N., Dachneigung bis 45 Grad).</p> <p>Eine Doppelhausbebauung entspricht nicht dem Charakter des Bestandes der Wührenallee mit der aktuell vorhandenen Einzelhausbebauung bestehend aus überwiegend Flachdach- und vereinzelt Walmdachbungalows geringer Firsthöhe. Die geplanten Neubauten haben eine um 2,5 m höhere vorgesehene Firsthöhe als das höchste Bestandshaus (Wührenallee 8 - 33,77 m <-> geplante Doppelhausbebauung 36,25 m (ü.N.N.). Der Charakter der Wührenallee mit vorhandener Bestandsbebauung wird hier massiv verändert. Um den Charakter des Baugebietes zu erhalten, fordern wir daher eine Beschränkung der Firsthöhe auf 33,5 m sowie eine Beschränkung der Dachneigung auf 22 Grad. Bei der geplanten Höhe der Neubauten ist davon auszugehen, dass bei der üblichen Auslegung der Bebauungsplanung durch den Bauträger mindestens ein weiteres Geschoss entstehen wird (Souterraingeschoss/Dachausbau). Dies muss im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Wir erwarten eine Änderung des Bebauungsplanes (WA 1) in</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Zu 1) Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass im WA 1 die Dachneigung auf 35° und die Gebäudehöhe auf 34,50m ü.N.N. reduziert wird sowie eine maximale Traufhöhe von 31,15m ü.N.N. festgesetzt wird. Hiermit wird zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderte Höhe von 33,50m ü.N.N. festgesetzt, aber es wird eine deutliche Reduzierung vorgenommen. Die Höhe von 34,50m ü.N.N. ist notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegte maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe sowie die Reduzierung der Dachneigung auf maximal 35° lässt zwar ein Dachgeschossausbau im üblichen Rahmen zu, fügt die geplanten Gebäude aber in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonischer ein. Eine zweigeschossige Bebauung, auch durch Souterraingeschoss oder Dachausbau, ist durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossen. Des Weiteren wird für das WA 1 nur noch eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier nicht vor. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man bei drei möglichen Einzelhäusern nicht von einer sehr hohen zusätzlichen An-</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>den am 17.04.2013 in der Bürgeranhörung vorgestellten Zustand mit Einzelhausbebauung in der ursprünglichen Planung für gehobene Ansprüche.</p> <p>2.) Parkplatzsituation Die Parkplatzsituation wird durch die bis zu sechs neu geplanten Wohneinheiten unzumutbar für alle Anwohner der Wührenallee. Bisher stehen für die im hinteren Teil der Wührenallee wohnenden 9 Familien lediglich 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze wird noch durch die Einmündung des nur für Müllfahrzeuge freigebenden Fußweges zur Wührenallee noch weiter eingeschränkt! Durch die neu geplanten Wohneinheiten erhöht sich die Anzahl der im hinteren Bereich der Wührenallee wohnenden Familien auf maximal 13 bzw. 15. Auf diesen Sachverhalt wurde bisher in allen Bürgeranhörungen hingewiesen, es wurde jedoch in keiner Planung berücksichtigt. Wir fordern deshalb nun die Vorstellung und Umsetzung eines schlüssigen Stellplatzkonzeptes für die zu erwartenden Pkw von Anwohner und Besuchern.</p> <p>3.) Verbindungsweg zwischen dem Baugebiet WA1 und den Baugebieten WA2 bis WA6 Der geplante Verbindungsweg zwischen den neuen Baugebieten wird entgegen der Information in der Bürgeranhörung im Jahr 2013 nun auch für Lkw befahrbar sein, obwohl er in der Zeichnung nur als Fuß- und Radweg ausgewiesen ist. Aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren Gebieten fordern wir eine Schließung des Weges an beiden Enden durch versenkbare Pfeiler oder Schranken (Anlage Zeichnung 1/B-B). Eine Regelung nur durch Schilder wird zu unerlaubter Nutzung führen. Der Verbindungsweg darf ausschließlich durch Müllfahrzeuge und Rettungswagen und nicht für Anlieger bzw. Anwohner nutzbar sein!</p> <p>4.) Zugang zu den Häusern des Wohngebietes WA1/Orientierung der geplanten Gebäude Wir fordern im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben, dass der Verbindungsweg sowie der in der beiliegenden Zeichnung dargestellte mögliche Weg A-A nicht als Zuwegung zu den neu geplanten Häusern an der Wührenallee genutzt werden darf (Zeichnung Anlage 1, Markierung A-A)! Die Zufahrt und der Zugang zu den Häusern des Wohngebietes WA1 soll zur Erhaltung einer homogenen Wohngebietsstruktur nur über die Wührenallee erfolgen (gegenüberliegende Häuserfronten/Vorgärten). Diese Orientierung bzw. Bauungsrichtung ist bisher in allen Bürgeranhörungen und allen in der Presse veröffentlichten Konzeptskizzen vorgestellt worden. Um dies dem Bauträger auch klar vorzugeben muss die Bauungsrichtung im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden. Eine Nutzung des geplanten Fuß- und Rad- bzw. Verbindungsweges durch Fahrzeuge der Anwohner muss aus den genannten Gründen im Bebauungsplan ebenfalls verbindlich ausgeschlossen werden.</p> <p>5.) Schäden durch Baufahrzeuge/Kostenverantwortung Die Ausweisung des Wendeplatzes Wührenallee und des westlichen Armes der Wührenallee (Verkehrsflächen V, Anlage 1) als Bestandteil des Bebauungsplanes dürfen, ebenso wie die Erschließung bzw. der Ausbau der Straße und die Schäden durch den Lkw-Verkehr während der Bauphase auf keinen Fall zu Kosten für die Anwohner führen. Diese Situation entsteht ausschließlich durch die Planungen des Investors. Wir sind nicht bereit, dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Weitere Schäden der, schon zum jetzigen Zeitpunkt sehr in Mitleidenschaft gezogenen Wührenallee, müssen durch den Bauträger repariert werden (s. Protokolle Stadtteilbeiratssitzung Einfeld vom</p>	<p>zahl von Wohnungen ausgehen kann.</p> <p>Zu 2) Die Wührenallee wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der weiteren Erschließungsplanung in diesem Bereich umgestaltet. Es wird im B-Plan im Wendebereich der Wührenallee nun ein Bereich für das öffentliche Parken festgesetzt. Hier sollen auf der Grundlage der Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt abgestimmten wurde, 4 Parkplätze angeordnet werden. Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass die jetzige Planung ausreichend auf die öffentliche Parkplatzsituation, auch durch Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee, eingeht.</p> <p>Zu 3) Der Anregung wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Projektes gefolgt. Ein Hinweis hierzu wird in die Begründung genommen und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung und in den textlichen Besetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p>Zu 4) Die Anregung zur Erschließung des WA 1 ist bereits verbindlich im Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine Erschließung der Grundstücke ist aufgrund der Festsetzungen (Straßenführung, Anpflanzgebote, Regenwasserrückhaltefläche usw.) nur über die Wührenallee möglich und zulässig.</p> <p>Zu 5) Die Stellungnahme zu den Kosten durch die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Kosten, die durch Schäden während der Bauphase entstehen sind ebenfalls durch den Erschließungsträger bzw. Verursacher zu tragen. Auch dieser Punkt wird im Erschließungsvertrag geregelt. Baustellenzufahrt erfolgt über den Looper Weg.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>13.01.1998 und 17.04.2013).</p> <p>6.) Schutz dem Baumbestandes der Wührenallee Der alte Baumbestand muss im gesamten Verlauf der Wührenallee erhalten bleiben und gegen zu erwartende Schäden durch Baufahrzeuge geschützt werden.</p> <p>7.) Straßenbreit der Straße V-V (Ende der Wührenallee), Bebauungsgrenzen Die Straßenbreit des Endes der Wührenallee (Benennung V-V), ist in der Zeichnung des B-Planes nicht definiert. Die Straßenkontur ist in der Zeichnung nicht eindeutig dargestellt und stellt nicht den aktuellen Zustand dar. Dadurch ist der Verlauf der Bebauungsgrenze nicht eindeutig. Es müssen im Bebauungsplan klare Aussagen zur geplanten Fahrbahnbreite gemacht werden, die Bebauungsgrenze sollte parallel zur Wührenallee verlaufen.</p> <p>Wir bitten die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass der Charakter der Wührenallee durch die neue Bauplanung beibehalten wird und dass ausreichend Parkplätze für Anwohner und Besucher vorgesehen werden.</p>	<p>Zu 6) Der Baumbestand im vorderen Bereich (außerhalb des Geltungsbereiches) wird erhalten und wird, sofern erforderlich, durch einen Baumschutz während der Bauphase geschützt. Des Weiteren soll während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Der Baumbestand im hinteren Bereich der Wührenallee, der umgestaltet wird, bis auf die zu erhalten festgesetzte Eiche entfernt, um die Wührenallee in diesem Bereich verkehrstechnisch zu ordnen und an den Bedarf anzupassen.</p> <p>Zu 7) Die Anregung wird beachtet. Die Darstellung im B-Plan wird aufgrund einer nun bereits vorliegenden Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt Neumünster abgestimmt wurde, eindeutiger festgesetzt. Die Wührenallee wird im hinteren (westlichen) Bereich umgestaltet und klarer ausgebaut. Die Baugrenze wird zur zukünftigen neuen Straßenbegrenzungslinie parallel verlaufen. Die Planzeichnung wird diesbezüglich korrigiert.</p> <p>Die Planung wird in den meisten Punkten an die vorgebrachten Anregungen angepasst. Aufgrund der Reduzierung der Gebäudehöhe, der Dachneigung sowie der Festsetzung einer Traufhöhe fügen sich die drei Einzelhäuser in den Umgebungscharakter ein.</p>
P2	<p>Privat 2 (10.07.2014)</p> <p>1. Aus dem ursprünglich geplanten Wohngebiet für gehobene Ansprüche, wird durch den Bebauungsplan 219 ein Baugebiet mit massiver Grundstücksausnutzung und enger Bebauung: - siehe Verkleinerung des Wendeplatzes im östlichen Teil des Baugebietes zu Gunsten größerer Grundstücke der neuen Anwohner - siehe Umwidmung der in der öffentlichen Stadtteilbeiratssitzung am 17.04.2013 durch Stadt und Bauträger vorgestellten, Einzelhausbebauung für gehobene Ansprüche in der Wührenallee in Doppelhausbebauung. Ein Jahr nach der öffentlichen Anhörung sind plötzlich Doppelhäuser möglich und geplant.</p> <p>Eine Doppelhausbebauung entspricht nicht dem Charakter des Bestandes der Wührenallee mit der aktuell vorhandenen Einzelhausbebauung durch Flachdach- und Walmdachbungalows mit geringer Firsthöhe. Ganz abgesehen davon, dass die Neubauten eine um 2,48 m höhere vorgegebene Firsthöhe als die Bestandshäuser ausweisen (Wührenallee 8 - 33,77 m u.N.N. geplante Doppelhausbebauung 36,25 m ü.N.N.). Der Charakter der Wührenallee mit vorhandene Bestandsbebauung wird hier massiv verändert, nicht ein Haus der Wührenallee hat ein zweites Geschoss, bei einer differierenden Höhe um 2,48 m müssen wir davon ausgehen, dass, bei der üblichen Auslegung der Bebauungsplanung durch den Bauträger, ein weiteres Geschoss entstehen wird.</p>	<p>Zu 1) Die Bebauungsdichte hat sich im rückwärtigen Bereich nicht erhöht. Lediglich im vorderen Bereich wurde zugunsten einer etwas höheren Anzahl von Wohnungen für „ältere Menschen“ oder für „Menschen mit Behinderungen“ sowie den Vorgaben des Schallschutzes das Konzept verändert. Auch hier sind bezogen auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche keine höheren Baudichten erzeugt worden. <i>(siehe hierzu auch Abwägung zu Nr. 45 Ziffer 1: Die Baudichte im Eingangsbereich des Gebietes mit den 4 Gebäuden für den Geschosswohnungsbau ist sicher höher als der erste Baukonzept, allerdings gab es aufgrund des Wunsches barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum zu schaffen hierfür Gründe. Erstens musste aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ein größerer Abstand zu westlichen Gebietsgrenze eingehalten werden, sodass eine Riegelbebauung nicht möglich war. Zweitens wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Wunsch nach öffentlichen/ halböffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen (z.B. Räume für ein Cafe, Sozialstation, usw.) in dieser Wohnanlage geäußert. Diese Einrichtungen lassen sich aber nur durch eine Mindestanzahl von Wohnungen wirtschaftlich umsetzen, sodass anstatt von zwei großen Gebäuderiegeln nun vier verschiedene Gebäude mit unterschiedlicher Architektur und Erscheinung entstehen können. Dies lockert die Eingangssituation des Gebietes, trotz etwas höherer Baudichte auf. Des Weiteren ist durch diese Anordnung auch eine oberirdische Stellplatzanlage möglich, wodurch auf den Bau einer teuren Tiefgarage verzichtet werden kann. Damit die Wohnungen barrierefrei/ barrierearm erstellt werden können, sind auch Aufzugsanlagen notwendig. Diese verursachen bei der Herstellung und beim späteren Unterhalt erhebliche Kosten. Diese Kosten können dann durch eine höhere Anzahl von Wohnungen besser verteilt werden.</i></p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
		<p><i>Durch die zwei v.g. Punkte werden die Gesamtkosten reduziert was die Kaufpreise bzw. Mietpreise der Wohnungen reduziert. Dadurch stehen diese Wohnungen einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung.</i></p> <p><i>Weiter anzumerken ist, dass im ersten Vorentwurfskonzept von ca. 22 bis 25 Wohnungen möglich waren und es nun 28-30 Wohnungen werden könnten. Diese Erhöhung sowie die daraus resultierende Dichte im Eingangsbereich des Gebietes sind aus städtebaulicher Sicht unkritisch und gewährleisten zusätzlich auch eine Wohnraumvorsorge an dem, aus demografischen Gründen, immer stärker nachgefragten barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum.</i></p> <p><i>Rechnerisch war im ersten Vorkonzept bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2600m² eine Bebauung von ca. 1040m² (GRZ 0,40) möglich. Bei der jetzigen Planung ist bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 4250m² eine Bebauung in den Bereichen WA 4-6 von ca. 1500m² zulässig, was einer GRZ von 0,35 entspricht. Dies macht deutlich, dass die Baudichte bzw. Grundflächenzahl nicht erhöht wurde, sondern lediglich die Grundstücksfläche, die für eine Bebauung für barrierefreien/ barrierearmen und altengerechten Wohnraum genutzt werden soll.</i></p> <p><i>Um sicherzustellen, dass in den Bereichen WA 5 auch überwiegend barrierefreier/ barrierearmer und altengerechter Wohnraum entsteht, wird für diese Bereiche festgesetzt, dass dort mindestens 50% der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen oder Menschen ab einem Alter von 60 Jahren hergestellt und zur Verfügung stehen müssen.</i></p> <p><i>Des Weiteren ist eine entsprechende Baudichte bereits südlich des Looper Weges vorhanden, an dem sich die geplante Bebauung der Bauflächen WA 5 und WA 6 bezügl. der Anzahl der Vollgeschosse und Höhe städtebaulich orientiert.</i></p> <p><i>Eine Reduzierung der Baudichte und der Geschoßfläche wird somit für die Bereiche WA 4-6 nicht vorgenommen.</i></p> <p><i>Bezüglich des Rückwärtigen Bereiches wird die Planung korrigiert und in Teilbereichen wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern gestrichen, um einer zu großen Dichte vorzubeugen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen (z.B. in sehr beengten Bestandssituationen oder bei Problemen mit der Ver- und Entsorgung) möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier aber nicht vor, da es sich hier um eine Neuplanung handelt. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, so dass man derzeit in der Gesamtanzahl von ca. 20-23 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern ausgehen kann. Aufgrund der v.g. Anpassungen wird das Gebiet dem Anspruch gerecht, dass dort gehobene Baugrundstücke für die Einzelhausbebauung entstehen können.)</i></p> <p><i>Des Weiteren wurde der Wendepunkt nicht zugunsten eines weiteren Grundstücks oder größerer Grundstücksfläche verkleinert, sondern aufgrund des größeren Abstandes zum östlichen Knick und den Mindestabständen zu den Bestandsbäumen wurde es notwendig die Wendeanlage zu verschieben. Hierbei wurde dann geprüft, ob auch eine Verkleinerung der Wendeanlage, bei einer Durchfahrbarkeit des Müllfahrzeuges in Richtung Wührenallee, möglich ist. Diese Prüfung ergab, dass eine Durchfahrbarkeit machbar und auch für die Müllentsorgung in der Wührenallee sinnvoll ist. Dadurch wurden die Form und die Größe der Wendeanlage verändert, was auch den positiven Effekt hat, dass weniger Fläche versiegelt werden</i></p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Darüber hinaus wird die Parkplatzsituation mit bis zu 12 zusätzlichen Pkw allein durch die sechs neu geplanten Wohneinheiten unzumutbar für alle Anwohner der Wührenallee sein. Bisher stehen für die zurzeit im hinteren Teil der Wührenallee wohnenden 8 Familien lediglich 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, deren Anzahl durch die Einmündung des nur für Müllfahrzeuge freigegebenen Fußwegs zur Wührenallee weiter eingeschränkt wird. Auf diesen Sachverhalt wurde bisher auf allen Bürgeranhörungen hingewiesen.</p> <p>Wir erwarten eine Änderung des Bebauungsplanes (WA1) in den am 17.04.2013 in der Bürgeranhörung vorgestellten Zustand mit Einzelhausbebauung der ursprünglichen Planung für gehobene Ansprüche.</p> <p>2. Der geplante Verbindungsweg zwischen den Neubauten der Planstraße und Wührenallee wird für Lkw befahrbar sein, obgleich nur als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Aufgrund der Erfahrungen Anwohner mit unübersichtlichen Parksituationen in Uferstraße und Seekamp fordern wir eine Schließung des Weges an beiden Enden durch versenkbare Pfeiler (ausschließlich durch Müllfahrzeuge und Rettungswagen nutzbar) und eine entsprechend widerstandsfähige Begrenzungsbepflanzung, sowohl von Seiten der Planstraße, als auch von Seiten der Wührenallee. Eine Regelung nur durch Verwendung von Schildern wird zu unerlaubten Durchfahrten und zu wilden Parkverstößen führen. Weiterhin fordern wir im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben, dass dieser Weg auch nicht als Zuwegung zu den neu geplanten Häusern an der Wührenallee genutzt werden darf!</p>	<p>muss.</p> <p>Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass die Dachneigung auf 35° und die Gebäudehöhe auf 34,50m ü.N.N. reduziert wird sowie eine maximale Traufhöhe von 31,15m ü.N.N. festgesetzt wird. Hiermit wird zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderte Höhe von 33,50m ü.N.N. festgesetzt, aber es wird eine deutliche Reduzierung vorgenommen. Die Höhe von 34,50m ü.N.N. ist notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegte maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe sowie die Reduzierung der Dachneigung auf maximal 35° lässt zwar ein Dachgeschossausbau im üblichen Rahmen zu, fügt die geplanten Gebäude aber in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonischer ein. Eine zweigeschossige Bebauung, auch durch Souterraingeschoss oder Dachausbau, ist durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossen. Des Weiteren wird für das WA 1 nur noch eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier nicht vor. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man bei drei möglichen Einzelhäusern nicht von einer sehr hohen zusätzlichen Anzahl von Wohnungen ausgehen kann.</p> <p>Die Wührenallee wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der weiteren Erschließungsplan in diesem Bereich umgestaltet. Es wird im B-Plan im Wendebereich der Wührenallee nun ein Bereich für das öffentliche Parken festgesetzt. Hier sollen auf der Grundlage der Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt abgestimmten wurde, 4 Parkplätze angeordnet werden. Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass die jetzige Planung ausreichend auf die öffentliche Parkplatzsituation, auch durch Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee, eingeht.</p> <p>Zu 2) Der Anregung wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Projektes gefolgt. Ein Hinweis hierzu wird in die Begründung genommen und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung und in den textlichen Besetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>3. Die Ausweisung des Wendeplatzes Wührenallee und des westlichen Armes der Wührenallee als Bestandteil des Bebauungsplans dürfen, ebenso wie die Erschließung, bzw. der Ausbau der Straße und die Schäden durch den Lkw-Verkehr während der Bauphase, auf keinen Fall zu Kosten für die Anwohner führen. Diese Situation entsteht ausschließlich durch die Planungen des Investors, wir sind nicht bereit, dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Weitere Schäden der, schon zum jetzigen Zeitpunkt sehr in Mitleidenschaft gezogenen Wührenallee müssen durch den Bauträger repariert werden (s. Protokolle Stadtteilbeiratssitzung Einfeld vom 13.01.1998 und 17.04.2013).</p> <p>4. Der alte Baumbestand im gesamten Verlauf der Wührenallee muss erhalten bleiben und gegen zu erwartende Schäden durch Baufahrzeuge geschützt werden.</p>	<p>Zu 3) Die Stellungnahme zu den Kosten durch die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Kosten, die durch Schäden während der Bauphase entstehen sind ebenfalls durch den Erschließungsträger bzw. Verursacher zu tragen. Auch dieser Punkt wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 4) Der Baumbestand im vorderen Bereich (außerhalb des Geltungsbereiches) wird erhalten und wird, sofern erforderlich, durch einen Baumschutz während der Bauphase geschützt. Des Weiteren soll während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Der Baumbestand im hinteren Bereich der Wührenallee, der umgestaltet wird, bis auf die zu erhalten festgesetzte Eiche entfernt, um die Wührenallee in diesem Bereich verkehrstechnisch zu ordnen und an den Bedarf anzupassen.</p>
P3	<p>Privat 3 (09.07.2014)</p> <p>1. Liegt hier schon die abschließende Bebauungsplanung vor oder sind weitere Veränderungen gegenüber der Präsentation auf der Bürgeranhörung vom 17.04.2013 zu erwarten?</p> <p>2. S. 9: Allgemeines Wohngebiet: Nach § 4 Abs. 2 ... "... sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.", bedeutet das, es wird dort ein Lokal eröffnet? Zumindest ist es nicht ausgeschlossen! Wie wird das in der Stellplatzplanung berücksichtigt werden?</p> <p>3. S. 10: "Als Bebauung für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA1 und 3) werden Einzel- und Doppelhäuser (E/D) festgesetzt." Somit ist nicht auszuschließen, sondern im Gegenteil davon auszugehen, dass in der Wührenallee, entgegen der Aussage in der Bürgeranhörung im April 2013, eine Doppelhausbebauung vorgenommen wird. Das ist nicht hinzunehmen. Mal ganz davon ab, dass wieder durch die Hintertür eine klare Aussage zurückgenommen wird, wird allein die zukünftige Parkplatzsituation desaströs werden. Wenn drei Doppelhäuser gebaut werden, ist (in dieser Hochpreiskategorie der Grundstücke) von mindestens zwei Fahrzeugen (wenn der Sohn/die Tochter auch noch ein Fahrzeug hat, eher drei) pro Haushalt auszugehen, wo sollen denn die Stellplätze für die Minimum 12 Kfz entstehen?</p>	<p>Zu 1) Der jetzige Entwurf ist lediglich der Bebauungsplanentwurf der im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt hat. Er stellt somit die derzeitige Planungsabsicht mit dessen Inhalten dar. Weitere größere Planveränderungen sind derzeit nicht erkennbar, da sich das städtebauliche Ziel eines neuen Wohnquartiers nicht verändert hat. Sehr wohl sind aber aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem. der Verfahren der §§ 3(2) und 4(2) BauGB) Änderungen und Ergänzungen möglich und notwendig. Diese sind aus dieser Abwägung bereits ersichtlich.</p> <p>Zu 2) Grundsätzlich sind keine der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein in dem geplanten Gebiet zulässig. Die Möglichkeit die v.g. Nutzung ausnahmsweise zuzulassen ist gerade dafür, dass sich die Stadt mit den Themen, die zu Konflikten führen können (z.B. Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr, Schall usw.), im Vorwege auseinandersetzen kann und muss. Diese Regelung bzw. Festsetzung ist daher ein gutes Mittel zu „Feinsteuerung“ von Nutzungen, um Konflikte zu vermeiden bzw. auch Nutzungen nach einer weiteren Prüfung auszuschließen.</p> <p>Zu 3) Für das WA 1 wird nur noch eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier nicht vor. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man bei drei möglichen Einzelhäusern nicht von einer sehr hohen zusätzlichen Anzahl von Wohnungen ausgehen kann.</p> <p>Die Wührenallee wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der weiteren Erschließungsplan in diesem Bereich</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Eine Doppelhausbebauung widerspricht eindeutig dem Stil und dem Ausdruck der Bestandsbebauung der Wührenallee mit Einfamilienhäusern auf ca. 1000 qm Grundstück. Ebenso verhält es sich mit der maximalen Firsthöhe der Neubauten. Die Differenz in der Firsthöhe von annähernd 2,5 m zu der Bestandsbebauung lässt den Schluss zu, dass hier ein zweites Geschoss (evtl. unter dem Dach) entstehen wird, das entspricht nicht dem Stil der vorhandenen Walmdach- und Bungalowbebauung und ist damit inakzeptabel für die aktuellen Bewohner der Wührenallee.</p> <p>4. Die Erschließung für die Gebäude WA1 erfolgt über die Wührenallee (Pkt. 2.4.1 und 2.4.2)</p> <p>Welche Kosten kommen auf die aktuellen Bewohner der Wührenallee zu? Ich bin nicht bereit, Anliegerkosten zu übernehmen, die schlussendlich die Erträge des Investors mehren helfen.</p> <p>Wer kommt für die entstehenden Straßenschäden durch den Schwerlastverkehr auf? Schon jetzt entstehen entlang der gesamten Straßen tiefe Löcher im Teer. Bei einer Erschließung durch die Wührenallee werden hunderte von Schwerlast-Fahrten für Abtransport von Mutterboden, Zulieferung von Kies oder anderen Unterbaumaterialien, Zulieferung von Baumaterialien, ganz zu schweigen von schweren Baufahrzeugen zur Bearbeitung o. g. Vorgänge, erforderlich sein. Diese und weitere Großfahrzeuge werden die ganze Straße vom See bis zum Ende der Wührenallee massiv belasten!</p> <p>Wie soll eine Schädigung der vorhandenen Alleebäume durch Baufahrzeuge verhindert werden?</p> <p>5.</p>	<p>umgestaltet. Es wird im B-Plan im Wendebereich der Wührenallee nun ein Bereich für das öffentliche Parken festgesetzt. Hier sollen auf der Grundlage der Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt abgestimmt wurde, 4 Parkplätze angeordnet werden. Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass die jetzige Planung ausreichend auf die öffentliche Parkplatzsituation, auch durch Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee, eingeht. Die Vorgaben für den privaten ruhenden Verkehr sind zudem in der Landesbauordnung SH geregelt und zu beachten. Des Weiteren sollte die Unterbringung von den privaten die Zwei- und Drittfahrzeugen bei Grundstücken von ca. 900-1000m² ohne Probleme auf den privaten Grundstücken möglich sein. Hierfür öffentliche Flächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten ist und kann nicht die Aufgabe der Stadt Neumünster sein. Hierfür ist der private Nutzer eigenverantwortlich zuständig. Die 4 Parkplätze sind für Besucher des Gebietes/ Bereiches gedacht und nicht für die Unterbringung der Zwei- und Drittfahrzeuge.</p> <p>Der Stellungnahme wird insoweit zur Kenntnis genommen, dass die Dachneigung auf 35° und die Gebäudehöhe auf 34,50m ü.N.N. reduziert wird sowie eine maximale Traufhöhe von 31,15m ü.N.N. festgesetzt wird. Es wird damit eine deutliche Reduzierung vorgenommen. Die Höhe von 34,50m ü.N.N. ist notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegte maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe sowie die Reduzierung der Dachneigung auf maximal 35° lässt zwar ein Dachgeschossausbau im üblichen Rahmen zu, fügt die geplanten Gebäude aber in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonischer ein. Eine zweigeschossige Bebauung, auch durch Souterraingeschoss oder Dachausbau, ist durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossen.</p> <p>Zu 4) Die Stellungnahme zu den Kosten durch die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Kosten, die durch Schäden während der Bauphase entstehen sind ebenfalls durch den Erschließungsträger bzw. Verursacher zu tragen.</p> <p>Der Baumbestand im vorderen Bereich (außerhalb des Geltungsbereiches) wird erhalten und wird, sofern erforderlich, durch einen Baumschutz während der Bauphase geschützt. Des Weiteren soll während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Der Baumbestand im hinteren Bereich der Wührenallee, der umgestaltet wird, bis auf die zu erhalten festgesetzte Eiche entfernt, um die Wührenallee in diesem Bereich verkehrstechnisch zu ordnen und an den Bedarf anzupassen.</p> <p>Diese v.g. Punkte werden entsprechend im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 5)</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Wie soll während der Bauphase/Erschließung der Grundstücke die Befahrbarkeit speziell für den hinteren Teil der Wührenallee sichergestellt werden? Über welchen Zeitraum wird die Erschließung geplant, bis wann ist die Baufertigstellung der Gebäude geplant, wird es hier Auflagen (spätester Fertigstellungstermin) geben, wenn ja, wie sehen die aus?</p> <p>6. Weiter Pkt. 2.4.2. "... Künftig kann der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bedarfsfall ebenfalls von den Müll- und Rettungsfahrzeugen als Querung zwischen der "Wührenallee" und der Planstraße genutzt werden."</p> <p>Hier sind mehrere Fragen zu klären: Da nun ja plötzlich doch, entgegen der Aussagen in der Bürgeranhörung, eine Verkehrsanbindung der Wührenallee an den Looper Weg stattfinden soll, ist es nicht ausreichend, das durch Schilder zu verbieten. Vielmehr stellt sich hier die Frage, wie die verlässliche Schließung des Weges für den Durchgangsverkehr gewährleistet werden wird. In meinen Augen ist das nur durch verschließbare Sperrpfähle zu realisieren, die nur durch Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge bedient werden können. Diese Pfahlsperren sind so einzusetzen, dass ein Passieren durch Fahrzeuge, und zwar Pkw, Lkw und Motorräder, unmöglich gemacht wird.</p> <p>Wer übernimmt die Pflege und Reinigung der öffentlichen Fläche entlang des Fuß-/Müllweges und in dem Zusammenhang, wer pflegt das, ebenfalls abweichend von den Fakten der Bürgeranhörung (17.04.2013) - hier war eine ökologische Ausgleichsfläche vorgestellt worden -, Regenrückhaltebecken?</p> <p>Wer übernimmt die Pflege und Reinigung des zentralen Müllplatzes - Krähenfraß bei gelben Säcken/Müllreste aus überfüllten Tonnen/wild abgelegter Müll - den ja alle Anwohner der hinteren Wührenallee nutzen werden? Darüber hinaus müsste ich in Spitzenzeiten der Müllabfuhr von einer Belastung direkt gegenüber meiner Haustür von 13 grünen Tonnen und 13 blauen Tonnen oder von 13 grauen Tonnen und ~ 20 gelben Säcken auf diesem Müllsammelplatz ausgehen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass Herr Michel (Bauunternehmer) oder Herr Taurus (Oberbürgermeister) einen derartigen Platz vor ihrer Haustür akzeptieren werden.</p> <p>7. Was bedeutet folgender Satz (Pkt. 2.1.1.): "Für den Anschluss der geplanten Grundstücke wird der letzte, vom kleinen Wendeplatz abgehende Abschnitt der Straße in das Plangebiet (Planstraße C) verlängert und auf der gemeindeeigenen Fläche entsprechend der technischen Erfordernisse ausgebaut." Fallen hier Anwohnerkosten an?</p> <p>8. Was bedeutet folgender Satz (Pkt. 4.2.): "Dadurch reduziere sich die verfügbare Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes und ein Teil der Kompensationsmaßnahmen ist extern zu erbringen." (Regenrückhaltebecken) Wer erbringt hier externe Kompensationsmaßnahmen und wie sehen die aus? Warum sind keine Ausgleichsflächen in Einfeld zu realisieren?</p>	<p>Während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbaubau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) soll die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Erst während der Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee wird es hier für einen kurzen Zeitraum zu Engpässen mit der Erreichbarkeit der hinteren Grundstücke geben. Wie damit umzugehen ist und welche Maßnahmen dann getroffen werden, ist nicht im Bebauungsplan regel- und festsetzbar. Hierzu und zu Bauzeiten wird es Aussagen und Regelungen im Erschließungsvertrag geben.</p> <p>Zu 6) Der Anregung bezügl. einer Sperrung für den Kraftfahrzeugverkehr wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Projektes gefolgt. Ein Hinweis hierzu wird in die Begründung genommen und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung und in den textlichen Besetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p>Die Pflege und Unterhaltung der Flächen wird später durch die Stadt erfolgen.</p> <p>In der Planung der Wührenallee wird zukünftig ein ausreichend großer Müllsammelplatz, an dem die Mülltonnen an den Tagen der Abholung stehen, hergestellt. Die Mülltonnen sind dort unmittelbar nach der Entleerung wieder zu entfernen, sodass nicht von den in der Stellungnahme beschriebenen Konflikten auszugehen ist. Entsprechende Vereinbarungen werden auch in die Grundstückskaufverträge übernommen. Die Kontrolle erfolgt später durch die Müllentsorger bzw. die Ordnungsbehörde.</p> <p>Zu 7) Mit dieser Erläuterung wird beschrieben wie das westliche Grundstück über ein s.g. „Pfeifenkopfundstück“ erschlossen wird. Es fallen hier keine Anwohner- bzw. Anliegerkosten an.</p> <p>Zu 8) Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird rechtsverbindlich außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde diesbezüglich die Inanspruchnahmen von Ökokontoflächen verworfen. Der externe Ausgleich erfolgt nun auf einer Fläche im Niederungsbereich der Dosenbek im Stadtteil Tugendorf, welche von der Stadt Neumünster erworben wird. Ein Maßnahmenkonzept unter Berücksichtigung übergeordneter Naturschutzplanungen (z.B. Landschaftsplan) ist noch</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Abschlussbemerkung:</p> <p>Ich habe den Eindruck, dass der Bauträger, wie schon in der Vergangenheit bei der Bebauung der Uferstraße, versucht, massiv in vorhandene ortsspezifische Strukturen einzugreifen (hier: Wührenallee: Doppelhäuser, wo nur Einzelhäuser vorhanden sind; Firsthöhe, Zulassen einer weiteren Geschossmöglichkeit, obwohl nur ebenerdige Gebäude vorhanden sind), um einen höchst möglichen Ertrag zu erreichen. Das ist aus Unternehmersicht wahrscheinlich vertretbar, aus Anwohnersicht massiv zu verurteilen und abzulehnen. Was aber, und wiederum ziehe ich Parallelen zur Bebauung Uferstraße 1996, am meisten zu verurteilen ist, ist dass in Bürgeranhörungen die Zustimmung der Bürger über die Darstellung eines Idealzustandes eingeholt wird, und nach Darlegung des offiziellen Bebauungsplanes massive Abweichungen zugelassen werden sollen, bzw. der aktuelle Bebauungsplan nicht mehr mit der präsentierten Planung übereinstimmt. Nicht umsonst hat der Stadtteilbeirat bei der ersten Bürgeranhörung dieses Baugebietes am 13.01.1998, auf Grund der schlechten Erfahrungen in der Uferstraße, eine Bebauung des Gebietes Wührenallee als "eine letzte grüne Verbindung des Einfelder Sees zu den Magerwiesen" abgelehnt.</p> <p>Erneut fühle ich mich durch den Bauträger bezüglich seiner Planung im Ortsteil Einfeld massiv hintergangen und erwarte hier eine Veränderung der Planung zugunsten der ortsansässigen Anwohner. Ich hege grundsätzlich Bedenken gegen diese Bebauungsplanung. Wenn der Bauträger tatsächlich eine gewisse Verbindung zu diesem Kleinod in Seenähe hätte (eigentlich sollte man das annehmen können!), wäre in einem zukunftsorientierten Dialog und unter Einbeziehung der Anwohner ein allseits tragbares Baugebiet entstanden. So wird wieder nur Ablehnung und Betroffenheit produziert und der Bürger durch die rücksichtslose Investorentätigkeit düpiert.</p> <p>Darüber hinaus frage ich mich, wie die Vertreter der Stadt Neumünster es zulassen können, dass so einer massiven Veränderung des ursprünglichen am 17.04.213 in der Stadtteilbeiratssitzung präsentierten Bebauungsplanes Raum gewährt wird. Die Stadt und unsere Vertreter genehmigen solche Bebauungspläne, nicht der Investor, der ja nur "Gutes für das Gemeinwohl" tut.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn diese Stellungnahme zu einem Überdenken der Planung führen würde und wenn meine offenen Fragen ausführlich beantwortet würden.</p>	<p>zu entwickeln. Im Stadtteil Einfeld sind derzeit keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verfügbar.</p> <p>Die Abschlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der v.g. Ausführungen der Abwägung wird die Planung geändert bzw. in Teilbereichen angepasst bzw. berücksichtigt teilweise die Anregungen des Stellungnahmensgebers.</p> <p>Die subjektive Wahrnehmung welchen Einfluss der Vorhabenträger/ Erschließungsträger hat bzw. wieso etwas beschlossen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahme wurden in den v.g. ausreichend in die Abwägung eingestellt.</p>
P4	<p>Privat 4 (10.07.2014)</p> <p>1. Aus dem ursprünglich geplanten Wohngebiet für gehobene Ansprüche, wird durch den Bebauungsplan 219 ein Baugebiet mit massiver Grundstücksausnutzung und enger Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siehe Verkleinerung des Wendeplatzes im östlichen Teil des Bebauungsgebietes zu Gunsten größerer Grundstücke der neuen Anwohner - siehe Umwidmung der in der öffentlichen Stadtteilbeiratssitzung am 17.04.2013 durch Stadt und Bauträger vorgestellten, Einzelhausbebauung für gehobene Ansprüche in der Wührenallee in Doppelhausbebauung. Ein Jahr nach der öffentlichen Anhörung sind plötzlich Doppelhäuser möglich und geplant. 	<p>Zu 1) Der Wendepplatz wurde nicht zugunsten eines weiteren Grundstücks oder größerer Grundstücksfläche verkleinert, sondern aufgrund des größeren Abstandes zum östlichen Knick und den Mindestabständen zu den Bestandsbäumen wurde es notwendig die Wendeanlage zu verschieben. Hierbei wurde dann geprüft, ob auch eine Verkleinerung der Wendeanlage, bei einer Durchfahrbarkeit des Müllfahrzeuges in Richtung Wührenallee, möglich ist. Diese Prüfung ergab, dass eine Durchfahrbarkeit machbar und auch für die Müllentsorgung in der Wührenallee sinnvoll ist. Dadurch wurden die Form und die Größe der Wendeanlage verändert, was auch den positiven Effekt hat, dass weniger Fläche versiegelt werden</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Eine Doppelhausbebauung entspricht nicht dem Charakter des Bestandes der Wührenallee mit der aktuell vorhandenen Einzelhausbebauung durch Flachdach- und Walmdachbungalows mit geringer Firsthöhe. Ganz abgesehen davon, dass die Neubauten eine um 2,48 m höhere vorgesehene Firsthöhe als die Bestandshäuser ausweisen (Wührenallee 8 - 33,77 m u.N.N. geplante Doppelhausbebauung 36,25 m ü.N.N.).</p> <p>Der Charakter der Wührenallee mit vorhandene Bestandsbebauung wird hier massiv verändert, nicht ein Haus der Wührenallee hat ein zweites Geschoss, bei einer differierenden Höhe um 2,48 m müssen wir davon ausgehen, dass, bei der üblichen Auslegung der Bebauungsplanung durch den Bauträger, ein weiteres Geschoss entstehen wird.</p> <p>Darüber hinaus wird die Parkplatzsituation mit bis zu 12 zusätzlichen Pkw allein durch die sechs neu geplanten Wohneinheiten unzumutbar für alle Anwohner der Wührenallee sein. Bisher stehen für die zurzeit im hinteren Teil der Wührenallee wohnenden 8 Familien lediglich 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, deren Anzahl durch die Einmündung des nur für Müllfahrzeuge freigegebenen Fußwegs zur Wührenallee weiter eingeschränkt wird. Auf diesen Sachverhalt wurde bisher auf allen Bürgeranhörungen hingewiesen.</p> <p>Wir erwarten eine Änderung des Bebauungsplanes (WA1) in den am 17.04.2013 in der Bürgeranhörung vorgestellten Zustand mit Einzelhausbebauung der ursprünglichen Planung für gehobene Ansprüche.</p> <p>2. Der geplante Verbindungsweg zwischen den Neubauten der Planstraße und Wührenallee wird für Lkw befahrbar sein, obgleich nur als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Aufgrund der Erfahrungen Anwohner mit unübersichtlichen Parksituationen in Uferstraße und Seekamp fordern wir eine Schließung des Weges an beiden Enden durch versenkbare Pfeiler (ausschließlich durch Müllfahrzeuge und Rettungswagen nutzbar) und eine entsprechend widerstandsfähige Begrenzungsbepflanzung, sowohl von Seiten der Planstraße, als auch von Seiten der Wührenallee. Eine Regelung nur durch Verwendung von Schildern wird zu unerlaubten Durchfahrten und zu wilden Parkverstößen führen. Weiterhin fordern wir im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben, dass dieser Weg auch nicht als Zuwegung zu den neu geplanten Häusern an der Wührenallee genutzt werden darf!</p> <p>3. Die Ausweisung des Wendeplatzes Wührenallee und des</p>	<p>Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass die Dachneigung auf 35° und die Gebäudehöhe auf 34,50m ü.N.N. reduziert wird sowie eine maximale Traufhöhe von 31,15m ü.N.N. festgesetzt wird. Hiermit wird zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderte Höhe von 33,50m ü.N.N. festgesetzt, aber es wird eine deutliche Reduzierung vorgenommen. Die Höhe von 34,50m ü.N.N. ist notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegte maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe sowie die Reduzierung der Dachneigung auf maximal 35° lässt zwar ein Dachgeschossausbau im üblichen Rahmen zu, fügt die geplanten Gebäude aber in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonischer ein. Eine zweigeschossige Bebauung, auch durch Souterraingeschoss oder Dachausbau, ist durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossen. Des Weiteren wird für das WA 1 nur noch eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier nicht vor. Zusätzlich zeigt die Erfahrung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man bei drei möglichen Einzelhäusern nicht von einer sehr hohen zusätzlichen Anzahl von Wohnungen ausgehen kann.</p> <p>Die Wührenallee wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der weiteren Erschließungsplan in diesem Bereich umgestaltet. Es wird im B-Plan im Wendebereich der Wührenallee nun ein Bereich für das öffentliche Parken festgesetzt. Hier sollen auf der Grundlage der Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt abgestimmt wurde, 4 Parkplätze angeordnet werden. Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass die jetzige Planung ausreichend auf die öffentliche Parkplatzsituation, auch durch Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee, eingeht.</p> <p>Zu 2) Der Anregung bezügl. einer Sperrung für den Kraftfahrzeugverkehr wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Projektes gefolgt. Ein Hinweis hierzu wird in die Begründung genommen und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung und in den textlichen Besetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p>Zu 3) Die Stellungnahme zu den Kosten durch die Baumaßnah-</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>westlichen Armes der Wührenallee als Bestandteil des Bebauungsplans dürfen, ebenso wie die Erschließung, bzw. der Ausbau der Straße und die Schäden durch den Lkw-Verkehr während der Bauphase, auf keinen Fall zu Kosten für die Anwohner führen. Diese Situation entsteht ausschließlich durch die Planungen des Investors, wir sind nicht bereit, dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Weitere Schäden der, schon zum jetzigen Zeitpunkt sehr in Mitleidenschaft gezogenen Wührenallee müssen durch den Bauträger repariert werden (s. Protokolle Stadtteilbeiratssitzung Einfeld vom 13.01.1998 und 17.04.2013).</p> <p>4. Der alte Baumbestand im gesamten Verlauf der Wührenallee muss erhalten bleiben und gegen zu erwartende Schäden durch Baufahrzeuge geschützt werden.</p>	<p>me wird zur Kenntnis genommen. Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Kosten, die durch Schäden während der Bauphase entstehen sind ebenfalls durch den Erschließungsträger bzw. Verursacher zu tragen. Auch dieser Punkt wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 4) Der Baumbestand im vorderen Bereich (außerhalb des Geltungsbereiches) wird erhalten und wird, sofern erforderlich, durch einen Baumschutz während der Bauphase geschützt. Des Weiteren soll während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Der Baumbestand im hinteren Bereich der Wührenallee, der umgestaltet wird, bis auf die zu erhalten festgesetzte Eiche entfernt, um die Wührenallee in diesem Bereich verkehrstechnisch zu ordnen und an den Bedarf anzupassen.</p>
P5	<p>Privat 5 (10.07.2014)</p> <p>1. Aus dem ursprünglich geplanten Wohngebiet für gehobene Ansprüche, wird durch den Bebauungsplan 219 ein Baugebiet mit massiver Grundstücksausnutzung und enger Bebauung: - siehe Verkleinerung des Wendeplatzes im östlichen Teil des Baugebietes zu Gunsten größerer Grundstücke der neuen Anwohner - siehe Umwidmung der in der öffentlichen Stadtteilbeiratssitzung am 17.04.2013 durch Stadt und Bauträger vorgestellten, Einzelhausbebauung für gehobene Ansprüche in der Wührenallee in Doppelhausbebauung. Ein Jahr nach der öffentlichen Anhörung sind plötzlich Doppelhäuser möglich und geplant.</p> <p>Eine Doppelhausbebauung entspricht nicht dem Charakter des Bestandes der Wührenallee mit der aktuell vorhandenen Einzelhausbebauung durch Flachdach- und Walmdachbungalows mit geringer Firsthöhe. Ganz abgesehen davon, dass die Neubauten eine um 2,48 m höhere vorgesehene Firsthöhe als die Bestandshäuser ausweisen (Wührenallee 8 - 33,77 m u.N.N. geplante Doppelhausbebauung 36,25 m ü.N.N.). Der Charakter der Wührenallee mit vorhandene Bestandsbebauung wird hier massiv verändert, nicht ein Haus der Wührenallee hat ein zweites Geschoss, bei einer differierenden Höhe um 2,48 m müssen wir davon ausgehen, dass, bei der üblichen Auslegung der Bebauungsplanung durch den Bauträger, ein weiteres Geschoss entstehen wird.</p> <p>Darüber hinaus wird die Parkplatzsituation mit bis zu 12 zusätzlichen Pkw allein durch die sechs neu geplanten Wohneinheiten unzumutbar für alle Anwohner der Wührenallee sein. Bisher stehen für die zurzeit im hinteren Teil der Wührenallee wohnenden 8 Familien lediglich 3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, deren Anzahl durch die Einmündung des nur für Müllfahrzeuge freigegebenen Fußwegs zur Wührenallee weiter eingeschränkt wird. Auf diesen Sachverhalt wurde bisher auf allen Bürgeranhörungen hingewiesen.</p> <p>Wir erwarten eine Änderung des Bebauungsplanes (WA1)</p>	<p>Zu 1) Der Wendepplatz wurde nicht zugunsten eines weiteren Grundstücks oder größerer Grundstücksfläche verkleinert, sondern aufgrund des größeren Abstandes zum östlichen Knick und den Mindestabständen zu den Bestandsbäumen wurde es notwendig die Wendeanlage zu verschieben. Hierbei wurde dann geprüft, ob auch eine Verkleinerung der Wendeanlage, bei einer Durchfahrbarkeit des Müllfahrzeuges in Richtung Wührenallee, möglich ist. Diese Prüfung ergab, dass eine Durchfahrbarkeit machbar und auch für die Müllentsorgung in der Wührenallee sinnvoll ist. Dadurch wurden die Form und die Größe der Wendeanlage verändert, was auch den positiven Effekt hat, dass weniger Fläche versiegelt werden</p> <p>Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass die Dachneigung auf 35° und die Gebäudehöhe auf 34,50m ü.N.N. reduziert wird sowie eine maximale Traufhöhe von 31,15m ü.N.N. festgesetzt wird. Hiermit wird zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderte Höhe von 33,50m ü.N.N. festgesetzt, aber es wird eine deutliche Reduzierung vorgenommen. Die Höhe von 34,50m ü.N.N. ist notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegte maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe sowie die Reduzierung der Dachneigung auf maximal 35° lässt zwar ein Dachgeschossausbau im üblichen Rahmen zu, fügt die geplanten Gebäude aber in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonischer ein. Eine zweigeschossige Bebauung, auch durch Souterraingeschoss oder Dachausbau, ist durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossen. Des Weiteren wird für das WA 1 nur noch eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zugelassen. Allerdings ist der Ausschluss der zweiten Wohnung im Einzelhaus aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dieser Ausschluss ist nur unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier nicht vor. Zusätzlich zeigt die Erfah-</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>in den am 17.04.2013 in der Bürgeranhörung vorgestellten Zustand mit Einzelhausbebauung der ursprünglichen Planung für gehobene Ansprüche.</p> <p>2. Der geplante Verbindungsweg zwischen den Neubauten der Planstraße und Wührenallee wird für Lkw befahrbar sein, obgleich nur als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Aufgrund der Erfahrungen Anwohner mit unübersichtlichen Parksituationen in Uferstraße und Seekamp fordern wir eine Schließung des Weges an beiden Enden durch versenkbare Pfeiler (ausschließlich durch Müllfahrzeuge und Rettungswagen nutzbar) und eine entsprechend widerstandsfähige Begrenzungsbeplantzung, sowohl von Seiten der Planstraße, als auch von Seiten der Wührenallee. Eine Regelung nur durch Verwendung von Schildern wird zu unerlaubten Durchfahrten und zu wilden Parkverstößen führen. Weiterhin fordern wir im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben, dass dieser Weg auch nicht als Zuwegung zu den neu geplanten Häusern an der Wührenallee genutzt werden darf!</p> <p>3. Die Ausweisung des Wendeplatzes Wührenallee und des westlichen Armes der Wührenallee als Bestandteil des Bebauungsplans dürfen, ebenso wie die Erschließung, bzw. der Ausbau der Straße und die Schäden durch den Lkw-Verkehr während der Bauphase, auf keinen Fall zu Kosten für die Anwohner führen. Diese Situation entsteht ausschließlich durch die Planungen des Investors, wir sind nicht bereit, dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Weitere Schäden der, schon zum jetzigen Zeitpunkt sehr in Mitleidenschaft gezogenen Wührenallee müssen durch den Bauträger repariert werden (s. Protokolle Stadtteilbeiratssitzung Einfeld vom 13.01.1998 und 17.04.2013).</p> <p>4. Der alte Baumbestand im gesamten Verlauf der Wührenallee muss erhalten bleiben und gegen zu erwartende Schäden durch Baufahrzeuge geschützt werden.</p>	<p>rung aus ähnlichen Baugebieten, dass nur ca. 10% bis 15% die zweite Wohnung im Einzelhaus (die s.g. Einliegerwohnung) realisieren, sodass man bei drei möglichen Einzelhäusern nicht von einer sehr hohen zusätzlichen Anzahl von Wohnungen ausgehen kann.</p> <p>Die Wührenallee wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der weiteren Erschließungsplan in diesem Bereich umgestaltet. Es wird im B-Plan im Wendebereich der Wührenallee nun ein Bereich für das öffentliche Parken festgesetzt. Hier sollen auf der Grundlage der Erschließungsplanung, die bereits mit der Stadt abgestimmt wurde, 4 Parkplätze angeordnet werden. Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass die jetzige Planung ausreichend auf die öffentliche Parkplatzsituation, auch durch Umgestaltung des hinteren Bereiches der Wührenallee, eingeht.</p> <p>Zu 2) Der Anregung bezügl. einer Sperrung für den Kraftfahrzeugverkehr wird im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Projektes gefolgt. Ein Hinweis hierzu wird in die Begründung genommen und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung und in den textlichen Besetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p>Zu 3) Die Stellungnahme zu den Kosten durch die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Maßnahme sind derzeit keine Straßenbaukosten für die Anwohner der Wührenallee erkennbar. Die Herstellungskosten und die Erschließungsplanung werden im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Kosten, die durch Schäden während der Bauphase entstehen sind ebenfalls durch den Erschließungsträger bzw. Verursacher zu tragen. Auch dieser Punkt wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 4) Der Baumbestand im vorderen Bereich (außerhalb des Geltungsbereiches) wird erhalten und wird, sofern erforderlich, durch einen Baumschutz während der Bauphase geschützt. Des Weiteren soll während der ersten Phase der Baumaßnahme (z.B. Kanalbau, Straßenbau, Aufschüttungen usw.) die Baustellenerschließung über den Looper Weg erfolgen. Der Baumbestand im hinteren Bereich der Wührenallee, der umgestaltet wird, bis auf die zu erhalten festgesetzte Eiche entfernt, um die Wührenallee in diesem Bereich verkehrstechnisch zu ordnen und an den Bedarf anzupassen.</p>
P6	<p>Privat 6 (15.07.2014)</p> <p>Wir möchten dem obigen Vorhaben in dieser Form widersprechen und legen hiermit Einspruch ein. Das vorhandene Gebiet ist geprägt durch Natur und Grundstücke mit größeren Gärten nach hinten hinaus.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsdichte ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 650m² und 1000m² bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Der Bebauungsplan ist eine dichte Besiedelung, die nicht hierhin passt, zumal hier bevorzugte Baugrundstücke mit hochwertiger Einfamilienhausbebauung geschaffen werden sollen.</p> <p>Folgende Änderungen bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplanten Gebäudehöhen halten wir als zu hoch. Diese sind deutlich höher als im Hermannus-Müller-Weg. Hier beantragten wir, dass die Gebäudehöhen maximal auf gleicher Höhe zu unseren Gebäuden sind. - In der neuen Straße sollten ausreichend Parkplätze ein-geplant werden. 	<p>nicht hoch. Ähnliche Festsetzungen bzw. Bebauungsdichten bestehen in den angrenzenden Wohngebieten. Die Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. des § 17 BauvNO für eine allgemeines Wohngebiet wird nur im WA 5 angewendet. Die Gründe dafür liegen überwiegend in der Bereitstellung einer besonderen Wohnform bzw. einer Wohnraumvorsorge für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen. Diese Wohnraumnachfrage steigt ständig, auch aufgrund des demografischen Wandels der Bevölkerung.</p> <p>Des Weiteren ist eine entsprechende Baudichte bereits südlich des Looper Weges vorhanden, an dem sich die geplante Bebauung der Bauflächen WA 5 und WA 6 bezügl. der Anzahl der Vollgeschosse und Höhe städtebaulich orientiert. Dies gilt auch für die angrenzende Bebauung im Hermannus-Müller Weg, denn auch hier sind ähnliche Baudichten, wie in jetzt geplanten WA1 bis WA3 zulässig. Diese wirken nur anders, da die rückwärtigen Grundstücksbereiche (westlichen Bereiche) des Hermannus-Müller-Weges, die als Ausgleichsfläche festgesetzt sind, die Grundstücke großzügiger und offener wirken lassen. Die reine, für die Grundflächenzahl anrechenbare Grundstücksfläche ist aber wesentlich kleiner. Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Bauweisen (Einzel- und/ oder Doppelhäuser) sind ähnlich wie in dem neu geplanten WA1 bis WA3.</p> <p>Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass die Gebäudehöhen im WA 2 geringfügig reduziert wurden sowie maximale Traufhöhen je Baugrundstück festgesetzt werden. Hiermit werden zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderten Höhen des Hermannus-Müller-Weg festgesetzt, aber es wird eine Reduzierung vorgenommen. Die nun maximalen Gebäudehöhen sind notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegten maximale Gebäudehöhen und maximalen Traufhöhen fügt die geplanten Gebäude in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonisch ein. Die Höhenunterschiede der neuen Gebäude zu denen im Hermannus-Müller-Weg liegen nun zwischen 0,40 m und 1,30m, dies stellt aufgrund der großen Entfernung, im Durchschnitt ca. 40,00 m, zu den östlich gelegenen vorhandenen Gebäuden im Hermannus-Müller-Weg keine städtebauliche Konfliktsituation da. Zumal zwischen diesen Grundstücksbereichen sich auch ein Knick befindet, der in großen Teilen höher ist als die geplanten 8,50m bis 9,00m hohen Gebäude im neuen Gebiet. Verschattungen sind durch die neuen Gebäude aufgrund des v.g. ebenfalls nicht in einem Maße zu erwarten, dass es zu städtebaulichen Problemen oder zu Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Es werden in der Planstraße A insgesamt 14 öffentliche Parkplätze, die überwiegend für die direkt anliegenden Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen sollen, hergestellt. In diesem Bereich ist, ohne die Geschosswohnungen in den Bereichen WA 4-6, realistisch von ca. 18-20 Wohnungen in den Einzel- und Doppelhäusern auszugehen. Grundsätzlich wird in der Planung, auch wenn dieser Erlass nicht mehr gilt, davon ausgegangen, dass je 3 Wohnungen 1 öffentlicher Parkplatz geschaffen werden sollte. Dies würde bedeuten, dass ca. 6 bis 7 öffentliche Parkplätze hergestellt werden sollte. Die Planung beinhaltet, wie v.g. eine doppelte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen und wird somit als ausreichend erachtet, zumal auch im Bereich der Geschosswohnungen weitere 6 Besucher-</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
		stellplätze direkt an der Planstraße A (südlicher Bereich) festgesetzt und vorgesehen sind. Insgesamt stehen somit 20 Park- bzw. Besucherstellplätze im Gebiet zur Verfügung. Dies wird als ausreichend beurteilt, da auch die Vorgaben der LBO SH einzuhalten sind (1 Stellplatz pro Wohnung auf dem privaten Grundstück ist herzustellen). In der Wührenallee werden nach der Umgestaltung vier öffentliche Parkplätze, also zwei mehr als jetzt vorhanden, hergestellt.
P7	<p>Privat 7 (16.07.2014)</p> <p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den B-Plan 219 "Nördlicher Looper Weg/Wührenallee".</p> <p>1.) Wie schon telefonisch besprochen, halte ich die Knickaufteilung für sehr ungünstig. Die Anwohner im Hermannus-Müller-Weg sind immer davon ausgegangen, dass der gesamte Knick zu ihrem Grundstück gehört. Sie haben die Anlage des Knicks teuer bezahlt und dieser ist auch von allen Parteien in den letzten 20 Jahren gepflegt worden. Sollte es jetzt ein "Mitspracherecht" der neuen Anwohner geben, durch die Tatsache, dass ein Teil des Knicks auf ihrem Grundstück liegt, sehe ich Konflikte vorprogrammiert.</p> <p>Ich beantrage, dass die Knickanteile aus den neuen Grundstücken herausgenommen werden.</p> <p>Die Pflege des Knicks sollte in der Obhut der Eigentümer im Hermannus-Müller-Weg bleiben.</p> <p>2. Wie ich von den Nachbarn erfuhr, könnte die absolute Firsthöhe der Häuser, die direkt an unsere Grundstücke grenzen, bis 1,5 m höher sein als die Firsthöhe unserer Häuser.</p> <p>In der Stadtteilssitzung wurde uns von Ihnen erläutert, dass die Firsthöhen maximal gleich hoch sind.</p> <p>Wir beantragen diese Zusage beizubehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1) Der Knickverlauf ist durch die Planung bzw. die aktuelle Vermessung in der Realität aufgenommen worden. Der Grenzverlauf ergibt nun, dass sich Teile des Knicks innerhalb des Geltungsbereiches befinden, und damit teilweise auf den neuen Grundstücken liegen. Dies ist sicher so durch die damalige Planung nicht beabsichtigt gewesen ist aber durch die Erstellung des Knicks und auf den Wachstum des Knicks zurückzuführen. Eine Herausnahme dieser Knickanteile ist nicht ohne Probleme möglich sowie Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan gibt keine Grundstücksgrenzen vor. Ob eine Übertragung dieser Knickanteile an die Eigentümer der Grundstücke im Hermannus-Müller-Weg möglich ist, ist in der weiteren Planung, Erschließung bzw. Umsetzung der Maßnahme zu prüfen. Das Konflikte entstehen können, wenn es nun mehrere Eigentümer des Knicks gibt ist sicher nicht auszuschließen. Eine Lösung bzw. Festsetzung kann aber nicht im Bebauungsplan auf der Grundlage des Festsetzungskataloges gem. § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen.</p> <p>Zu 2) Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass die Gebäudehöhen im WA 2 geringfügig reduziert wurden sowie maximale Traufhöhen je Baugrundstück festgesetzt werden. Hiermit werden zwar nicht die, in der Stellungnahme geforderten Höhen des Hermannus-Müller-Weg festgesetzt, aber es wird eine Reduzierung vorgenommen. Die nun maximalen Gebäudehöhen sind notwendig, da das Gebiet, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen schadlos und technisch einwandfrei in die geplante RRB-Fläche zu leiten, in Teilbereichen aufgeschüttet werden muss. Des Weiteren sind aufgrund technischer Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2014) bei der heutigen Bauweise größere Stärken bei Dämmstoffen erforderlich. Die nun festgelegten maximale Gebäudehöhen und maximalen Traufhöhen fügen die geplanten Gebäude in das Ortsbild und in die Nachbarschaft harmonisch ein. Die Höhenunterschiede der neuen Gebäude zu denen im Hermannus-Müller-Weg liegen nun zwischen 0,40 m und 1,30m, dies stellt aufgrund der großen Entfernung, im Durchschnitt ca. 40,00 m, zu den östlich gelegenen vorhandenen Gebäuden im Hermannus-Müller-Weg keine städtebauliche Konfliktsituation da. Zumal zwischen diesen Grundstücksbereichen sich auch ein Knick befindet, der in großen Teilen höher ist als die geplanten 8,50m bis 9,00m hohen Gebäude im neuen Gebiet. Verschattungen sind durch die neuen Gebäude aufgrund des v.g. ebenfalls nicht in einem Maße zu erwarten, dass es zu städtebaulichen Problemen oder zu Beeinträchtigungen kommt.</p>
P8	<p>Privat 8 (18.07.2014)</p> <p>In o. b. Angelegenheit zeigen wir mit anliegender Vollmacht die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des</p>	<p>Die Stellungnahme und die Vollmacht sowie der Widerspruch zu den genannten Bauleitplanverfahren werden zur</p>



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Hartmut Grund, Hermannus-Müller-Weg 1 in 24536 Neumünster an. Die Kanzlei des Unterzeichners Grund & Partner ist zwischenzeitlich mit der Kanzlei Ehler, Ermer & Partner fusioniert; das Mandat wird hier entsprechend fortgeführt.</p> <p>Namens und in Vollmacht erheben wir gegen den vorbezeichneten Flächennutzungsplan 1990 und Bebauungsplan 219 Widerspruch mit dem Antrag,</p> <ol style="list-style-type: none">1. für Bebauung einen höheren Grenzabstand mindestens 15 m festzusetzen,2. die Bebauung nicht höher als die jetzige Bebauung festzusetzen. <p>Zur Begründung führen wir aus, dass unser Mandant als Anlieger der betroffenen Fläche Eigentümer des von ihm bewohnten Grundstücks nebst weiterer dort befindlicher Grundstücke ist und durch die vorgesehene Bebauung in zu geringem Grenzabstand und mit höheren Gebäuden als der jetzigen Wohnbebauung erheblich in seinem Eigentum beeinträchtigt ist.</p> <p>Beide Umstände führen nicht nur zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation insbesondere durch Beschränkung des Lichteinfalls sowie zu besorgender sonstiger Immissionen sondern auch zu einer erheblichen Werteinbuße der Grundstücke und stellen somit eine z. T. unzulässige Nutzungsbeschränkung und damit eine Enteignung gem. BauGB 5. Teil dar, die durch keine nachvollziehbaren Gründe dargelegt und gerechtfertigt sind.</p> <p>Wir ersuchen um Ihre Prüfung und Stellungnahme sowie Bescheidung zu unseren Händen.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1 und 2) Das nördliche Baufenster des WA 5, das sich im Wesentlichen angrenzend zum Grundstück Hermannus-Müller-Weg 1 befindet, liegt bereits im derzeitigen Entwurf ca. 19m bis 20m entfernt von der Grundstücksgrenze. Somit wird der Stellungnahme bereits Rechnung getragen. Das weiter südlich gelegene Baufenster des WA5 und das nördlichere im WA 2 befinden sich in einem Abstand, von den jeweiligen Grundstücksecken, von 6,00 bis 15,00m. Diese Abstände sind größer als die Mindestabstände der Landesbauordnung SH (Mindestabstand 3,00m). Die Bebauungshöhe des WA 5 sind notwendig, um das städtebauliche Ziel hier Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen anzubieten (siehe hierzu auch Ausführungen in dieser Abwägung), notwendig. Damit die Auswirkungen auf dem Grundstück Hermannus-Müller-Weg 1 nicht zu Konflikten führen, wurden wie v.g. die Baufenster schon im jetzigen Entwurf ca. 15,00 bis 19,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Eine Verschlechterung des Lichteinfalls bzw. weiterer Immissionen sowie Werteinbußen werden nicht gesehen, da die städtebaulichen Planungsüberlegungen darauf geachtet haben, dass ein ausreichender Abstand zwischen der neuen Bebauung und der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt. Dieser Abstand liegt zwischen 45m und 55m. Nutzungsbeschränkungen des Grundstücks Hermannus-Müller-Weg 1 werden daher aus Sicht der Stadt nicht gesehen.</p> <p>Das südliche Baufenster im WA 2, das an der nördlichen Grundstücksecke des Grundstücks Hermannus-Müller-Weg 1 angrenzt, kann diese Nutzungsbeschränkungen oder Probleme ebenfalls nicht hervorrufen. Durch ein neues Gebäude in diesem Baufenster kann bei fast keinem Sonnenstand eine Auswirkung auf das betreffende Grundstück festgestellt werden.</p>