

Protokoll zur öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf

am 27.04.2016 um 18.30 Uhr im Haus an der Stör, Störwiesen 44, Neumünster

zum Tagesordnungspunkt 4.: Vorstellung des B-Planes Nr. 197 „Hofstelle Fohlenweg“ für das im Stadtteil Wittorf gelegene Gebiet südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Wührenbeksweges

hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3Abs. 1 BauGB

Teilnehmer: Vorsitzende des Stadtteilbeirates Fr. Krebs mit weiteren Mitgliedern des Stadtteilbeirates, Stadt NMS - Stadtplanung vertreten durch Frau Krüger und Herrn Heilmann sowie: Investoren (Torsten Behrend, Christoph Krüger) , Planungsbüro B2K vertreten durch Herrn Bock und Frau Schulz, ca. 40 Bürger/innen

Frau Krüger stellt die Planung zum Bebauungsplan Nr. 197 anhand des Bebauungsplanentwurfes sowie Ansichten der geplanten Bebauung vor.

Nach Beendigung des Vortrages werden durch die Bürger/innen Fragen, Bedenken und Anregungen zu verschiedenen Aspekten der Planung geäußert:

- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt schon seit vielen Jahren brach. In dieser Zeit hat sich dort einiges an Natur entwickelt. Wie wird dies in der Planung berücksichtigt?
Antwort: Es wurde ein Landschaftsplaner beauftragt, der den Bestand aufgenommen und bewertet hat. Die artenschutz- und naturschutzfachlichen Belange werden demnach berücksichtigt.
- Das alte Gebäude wurde abgerissen und ca. 30 Bäume gefällt ohne vorherige Beteiligung der Naturschutzbehörde. Werden dafür Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen und in wie weit sind diese im Plangebiet möglich?
Antwort: Die Fällung von Bäumen ist nur in einem gewissen Zeitraum des Jahres möglich. Um diesen Zeitraum nicht zu verpassen und die Planung zu verzögern, wurden die Fällungen bereits durchgeführt. Da es keine Verbindungen zu besonderen Grünzügen oder ähnlichem gibt, ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besonders wertvoll. Aus diesem Grund durften die Bäume gefällt werden. Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sondern allenfalls auf freiwilliger Basis durch den Investor möglich.
- Die Höhe der benachbarten Gebäude liegt bei maximal 6,80m. Die geplanten Gebäude sind mit 8,00 bis 9,00m im Gegensatz dazu sehr hoch und passen sich nicht in die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild ein. Zudem wird eine Verschattung der nördlich liegenden Gebäude befürchtet.
Antwort: Es gibt eine gewisse Erhöhung gegenüber den benachbarten Bestandsgebäuden. Allerdings sind die nördlichen Gebäude nur mit einem Vollgeschoss plus geneigtem Dach geplant bzw. festgesetzt. Heute werden Gebäude aufgrund technischer Veränderungen (z.B. eine Verbesserung der Dämmwerte durch dickere Wände und Decken) etwas höher gebaut

als die umgebenden alten Siedlungshäuser. Die vorgegebenen Abstände von 3m zur Grundstücksgrenze werden eingehalten.

- Die Doppelhäuser im Norden sind recht gut, die leichte Erhöhung gegenüber dem Bestand hält sich im Rahmen. Die Punkthäuser im Süden sind etwas höher. Insgesamt wird die Planung aber als gut empfunden.
- Im Plangebiet wurden bereits Bäume gefällt, dabei handelt es sich vor allem um Tannen. Es stehen aber noch einige Eichen auf der Fläche. Warum werden diese nicht erhalten?
Antwort: Einige der Bäume sind krank und müssen gefällt werden. Bei den übrigen müssen die unterschiedlichen Belange gegeneinander abgewogen werden. Hier fällt die Abwägung zu Lasten der Bäume und zugunsten der Innenentwicklung. Die Bäume sind bei der vorliegenden Planung nicht zu erhalten.
- Herr Heilmann ergänzt zur Planung: Das Leitbild der Stadt Neumünster sagt aus, dass es eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen geben soll. Auch in diesem Gebiet kann und sollte es andere Wohnformen als Einfamilienhäuser geben. Die geplanten Gebäude sind zum Teil barrierefrei und altengerecht und somit geeignet auch für Menschen, die im Stadtteil bleiben wollen, aber nicht mehr in ihrem Einfamilienhaus leben können. Häuser dieser Art gibt es im Stadtteil bislang nicht und wären daher eine Bereicherung.
Die Gebäude im nördlichen Teil passen sich in die vorhandene Bebauung ein. Sie sind eingeschossig, so dass die Nachbargrundstücke kaum verschattet werden.
Im südlichen Bereich sind die Gebäudeformen mit zwei Vollgeschossen und flachgeneigtem Dach etwas anders, müssen aber trotzdem eine ähnliche Höhe einhalten. In diesen Gebäuden sollen Geschosswohnungen entstehen, so dass auch hiermit eine weitere Wohnform im Stadtteil entsteht.
- Herr Behrend, einer der Investoren, erklärt, dass im nördlichen Bereich zwar eine Gebäudehöhe von maximal 8,00m möglich ist, die geplante Bebauung aber voraussichtlich 6,50m nicht überschreiten wird.
- In der Planung gibt es pro Haus / Wohneinheit ein Carport oder einen Stellplatz. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bewohner mehr als ein Auto besitzen (vor allem im südlichen Bereich könnten auch Familien mit Kindern wohnen) und auch Besuch mit dem Auto kommt. Bereits jetzt stehen parkende Fahrzeuge im Fohlenweg im Kurvenbereich auf dem Gehweg. Durch die geplanten 18 Wohneinheiten wird eine Verschlechterung der Situation befürchtet.
Antwort: Pro Wohneinheit gibt es einen Stellplatz. Im nördlichen Bereich werden diese Stellplätze im Norden der Grundstücke platziert, so dass auf der langen Auffahrt vor den Carports Platz für ein weiteres Fahrzeug ist. Im südlichen Bereich gibt es zu den 12 Stellplätzen für die 12 Wohneinheiten drei weitere Stellplätze, die an Bewohner mit Zweitwagen vergeben werden können. Außerdem gibt es im Gebiet vier öffentliche Parkplätze. Für kurzzeitiges Parken ist es auch möglich im öffentlichen Straßenraum stehen zu bleiben.

Der sich an dem auslaufenden Stellplatzerlass orientierende Stellplatzschlüssel mit einem Stellplatz pro Wohneinheit wird eingehalten, zusätzlich gibt es drei weitere Stellplätze und vier öffentliche Parkplätze. Mehr ist im Gebiet nicht möglich.

- Das Grundstück südlich des Geltungsbereiches wird durch die geplante Bebauung negativ beeinflusst, da zwei Grundstücke mit zweigeschossigem Gebäude an dieses angrenzen. Eine Antwort kommt von Seiten eines weiteren Bürgers: Insgesamt ist das Bauungskonzept gut. Es passt in das Gebiet, man hatte an dieser Stelle ganz anderes befürchtet. Das südlich angrenzende Grundstück Fohlenweg 17 ist das „gekniffene“, für die übrigen jedoch ist es „ok“. Eine Planung kann es nicht jedem recht machen.
- Es wird der Wunsch auf eine zweite Zufahrt geäußert, um die Fahrzeugbewegungen nicht auf den Fohlenweg zu beschränken.
Antwort: Auf eine zweite Zufahrt vom Wührenbeksweg wurde bewusst verzichtet. Es sollte an dieser Stelle kein Durchgangsverkehr erzeugt werden. Die Berechnungen zeigen, dass es am Tag im Gebiet ca. 90 Fahrzeugbewegungen geben wird. Dies sind in der Spitzenstunde neun Kfz. Eine solch geringe Zunahme des Verkehrs wird keine negativen Folgen im Fohlenweg haben.
- Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist von anfangs angekündigten 12 bis 15 auf 18 gestiegen. Dadurch entsteht auch mehr Verkehr. Der ÖPNV (Busverkehr) hat jetzt schon Schwierigkeiten, den Fohlenweg zu befahren, wenn am Straßenrand geparkt wird.
Antwort: Wie bereits zur vorangegangenen Frage gesagt, wurden die Verkehrszahlen bereits genau durch den WVK berechnet. Sollte es zu mehr Verkehr bzw. zu Problemen aufgrund zunehmender parkender Fahrzeuge im Kurvenbereich des Fohlenweges kommen, müsste evtl. über ein Halteverbot in diesem Bereich nachgedacht werden.
- Es gibt noch einige größere Bäume im Gebiet, bei denen es schön wäre sie zu erhalten.
Antwort: Es gibt Aufgrund der Aufstellung des B-Planes als B-Plan der Innenentwicklung keine Ausgleichspflicht. Die alten Bäume können - bis auf den Großbaumbestand an der Ostgrenze - nicht erhalten werden. Jedoch arbeitet der Investor mit einem Landschaftsplaner zusammen und will zur Eingrünung z.B. einige Linden oder Eichen pflanzen.
- Während der Baumaßnahmen werden viele Baufahrzeuge durch den Fohlenweg fahren. Schon jetzt ist der Asphalt beschädigt. Wer zahlt bei weiteren Schäden an der Straße?
Antwort: Der Investor, Herr Behrend, sichert zu, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Der Zustand der Straße wird vor und nach den Baumaßnahmen dokumentiert und ggf. entstandene Schäden beseitigt. Die Kosten trägt der Investor.
- Was ist an Standard und Gebäudetechnik geplant?
Antwort: Es gibt noch keine Detailplanung, es wird aber hochwertig gebaut. Die Häuser und Wohnungen sollen vermietet und nicht verkauft werden, so dass der Investor selbst auch ein Interesse an guter Qualität hat.

- Bei einer hohen Qualität und hochwertiger Ausstattung wird befürchtet, dass die Wohnungen nicht mehr bezahlbar sind für diejenigen, die bereits im Gebiet wohnen und ihr Einfamilienhaus verkaufen wollen.

Antwort: Im Stadtteil muss es Wohnungen für verschiedene Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geben. An dieser Stelle soll kein sozialer Wohnungsbau entstehen.

Kiel den 02.05.2016, erstellt von

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de