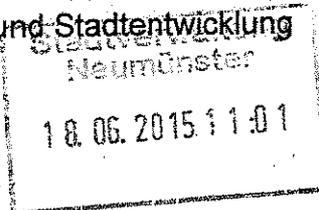


Interessengemeinschaft Stubbenkammer
Stubbenkammer
24536 Neumünster

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
-Herr Heilmann-
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster



Fachdienst 61		
Stadtplanung und Stadtentwicklung		
18. Juni 2015		
Ein- gang		
61/1	61/2	61/3

1. FDL 2. K. SP 19/6
15. Juni 2015
E. Krüger

Abdruck:

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Stadtteilbeirat Einfeld

Anlagen:

Antwortschreiben Herr Radestock
Unterschriftenliste

Sehr geehrter Herr Heilmann,
sehr geehrte Damen und Herren,
wir, die Interessengemeinschaft Stubbenkammer, möchten uns bezüglich der Hinterlandbebauung im Bereich Stubbenkammer/ Kreuzkamp an Sie wenden. Durch die Stadt Neumünster wurde im Jahr 2014, auf Initiative des Stadtteilbeirats Einfeld, ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, ob die Grundstücke zwischen der Stubbenkammer und dem Kreuzkamp sich für eine Hinterlandbebauung eignen und hier seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden kann. Hierzu fand neben einer Anliegerbefragung auch eine Informationsveranstaltung durch den Stadtteilbeirat statt. Außerdem führte das Stadtplanungsamt eine Grobplanung für das betroffene Gebiet durch. Das Ergebnis war, dass sich eine große Mehrheit für eine Hinterlandbebauung aussprach. Durch die Stadt Neumünster wurde dem Gebiet allerdings nur eine mäßige Eignung für seniorengerechten Wohnraum eingeräumt. Diese Ergebnisse wurden auch so auf einer Sitzung des Stadtteilbeirats Einfeld im Januar 2015 kommuniziert. Auf der folgenden Sitzung des Stadtteilbeirats Einfeld am 24.03.2015 stand die Beschlussfassung über die weiteren Planungen des Bebauungsgebietes auf der Tagesordnung. Völlig überraschend wurde hier der Beschluss gefasst, die weiteren Planungen einzustellen. Begründet wurde dies im Wesentlichen dadurch, dass voraussichtlich viele Eigentümer die ihnen zustehenden Grundstücke selbst nutzen möchten und es daher schwierig sein könnte einen Investor für den Bau von seniorengerechten Wohnungen zu finden. Als weiterer Grund wurde die „schwierige Zuwegung“ angegeben.
Die Begründung, dass viele Anwohner der Stubbenkammer ihr Grundstück selbst nutzen möchten und nicht an einen Investor zu verkaufen, sehen wir als einen Widerspruch in sich selbst an, da hier überwiegend altersgerechter Wohnraum auf privater Basis geschaffen werden soll. Für die Erschließung des Gebiets wurden

durch die Stadt Neumünster bei der Einwohnerbefragung vier Varianten zur Diskussion gestellt, die aus unserer Sicht bislang nicht ernsthaft geprüft worden sind. Hier sei auch daran erinnert, dass in den 1960iger Jahren durchaus Zufahrten vom Roschdohlerweg in das betroffene Gebiet vorgesehen wurden.

Einen Brief von Herrn [REDACTED] an den Stadtteilvorsteher Herrn Radestock die Planungen fortzuführen, beantwortete dieser abschlägig (siehe Anlage 1). Das es sich bei der Meinung von Herrn [REDACTED] keineswegs um eine Einzelmeinung handelt, sondern um die der großen Mehrheit, entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten Unterschriftenliste (siehe Anlage 2). Im Gegenteil, die Einzelmeinung wird in dieser Angelegenheit durch einen relativ neu hinzugezogenen Bewohner der Stubbenkammer repräsentiert. Die überwiegende Zahl der Bewohner lebt bereits seit 50 Jahren und mehr hier und ist zunehmend immer weniger in der Lage die großen Grundstücke zu bewirtschaften und entsprechend zu pflegen. Den im Antwortschreiben von Herrn Radestock an Herr [REDACTED] verwendeten Terminus „Zwangse enteignung“ zu verwenden, geht am eigentlichen Thema vorbei, denn das Grundstück kann erhalten werden und der Wert des Grundstücks steigt überdies durch die Aufwertung von Gartenland in Bauland. Auch sollte nicht außer acht gelassen werden, dass die jetzigen Gegner einer Bebauung älter werden und deren Kinder erwachsen, so dass auch diese eines Tages froh seien werden, wenn ein Bauplatz zur Verfügung steht. Dass ein gut durchgeführtes Umlageverfahren für alle Teilnehmer von Vorteil sein kann, hat sich in der jüngeren Vergangenheit ja auch erst in der Parchimer Straße gezeigt.

Dass ein öffentliches Interesse an bezahlbarem Wohnraum in guter Lage besteht, können Sie u.a. auch einem Bericht des Holsteinischen Couriers vom 02.04.2015 entnehmen.

Wir bitten Sie daher die Planungen weiter zu führen. Den von Herrn Radestock für diesen Fall dargelegten „massiven Vertrauensverlust“ könnten wir dem Stadtteilbeirat Einfeld ebenfalls bescheinigen, da er sich keinesfalls ein breites Meinungsbild in der Stubbenkammer eingeholt hat, sondern nach unserer Auffassung nur eine Einzelmeinung vertritt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft Stubbenkammer

13. April 2015 09:11/11

Handwritten notes: "L. D. D. -" and "A. T. W. -"

An die Stadtverwaltung Neumünster
z.Hd. Oberbürgermeister Dr. Tauras
Neues Rathaus
Großflecken 59

24534 Neumünster

Fachdienst 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung		
15. April 2015		
Ein- gang		
61/1	61/2	61/3

E. Krüger

Neumünster, 09.04.2015

Hinterlandbebauung zwischen Kreuzkamp und Stubbenkammer

Sehr geehrter Dr. Tauras,

ich habe im Februar 2014 eine Anfrage mit Unterschriftensammlung zur Hinterlandbebauung zwischen Kreuzkamp und Stubbenkammer gestellt. Diese liegt dem Stadtplanungsamt vor.

Der Ortsbeirat Einfeld hat sich ebenfalls an die Stadt Neumünster gewandt mit der Bitte, eine Hinterlandbebauung in diesem Gebiet für seniorengerechtes Wohnen zu prüfen.

Die Stadt hat das Thema aufgenommen, eine Planung vorgestellt und eine Befragung der Anwohner / Grundstücksbesitzer durchgeführt. Über 70% der Anwohner waren für eine Erschließung dieses Gebietes, nur 11% dagegen. Laut Aussage des Stadtplanungsamtes ist dies eine überdurchschnittlich positive Fürsprache für dieses Projekt. Der Ortsbeirat Einfeld hat eine weitere Planung abgelehnt, weil es für seniorengerechtes Wohnen nicht geeignet erscheint.

Es sind aber zwei verschiedenen Ansatzpunkte:

1. Hinterlandbebauung für seniorengerechtes Wohnen
2. Hinterlandbebauung und Erschließung eines neuen Wohngebietes (siehe Umfrageergebnisse)

Es gibt in Neumünster / Einfeld zur Zeit kein Bauland (siehe auch Holsteiner Courier vom 02.04.2015). Meine Tochter sucht seit Dezember 2013 ein geeignetes Baugrundstück. Das Stadtplanungsamt sieht gute Chancen, das Gebiet als Bauland auch für junge Familien zu erschließen.

Sollte mit dem Hinweis in der Stellungnahmen des Ortsbeirates Einfeld „bei weiterer Planung würde es einen massiven Vertrauensverlust geben“ Einfluss auf die Entscheidung der Politik genommen werden?

Kann man eine 70%tige Zustimmung mit einem Votum übergehen?

Ich denke, dass über den 2. Ansatzpunkt weiterhin gesprochen werden kann. Hier ist nach wie vor Bedarf.

Für eine weitere Fortsetzung der Planung wäre nicht nur ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Neumünster
Abt. Stadtplanung-Erschließung

Postfach 2640 61
24516 Neumünster



61		
Stadtplanung und Städtentwicklung		
30.03.2015		
Ein- gang		
1. April 2015		
61-1		
61/1	61/2	61/3

Vorg.: Hinterlandbebauung Kreuzkamp/Stubbenkammer

Sehr geehrte Frau Krüger.

Sicher liegt Ihnen bereits ein Empfehlungsschreiben des Stadtteilbeirates Einfeld vor.

DP/14
E. Krüger

Es war eigentlich zu erwarten, dass der Beirat sich neutral verhält.

Leider sind hier persönliche Züge stark zu erkennen. Herr Radestock kann sein persönliches Objekt (seniorengerechtes Wohnen) nicht realisieren.

Somit stellt Herr Radestock die Erschließung, besonders der Stubbenkammer in Frage.

Ich weise darauf hin, dass nach der Erhebung im Juni 2014 eine Mehrheit für eine Erschließung erreicht wurde. (Unabhängig von einer späteren Nutzung)

Wenn Herr Radestock jetzt noch den Kreuzkamp und die Stubbenkammer unterschiedlich beurteilt, so grenzt es an einer Diskreminierung.

Als die Parchimer Strasse erschlossen wurde, existierte ebenfalls die Erschließung Kreuzkamp/Stubbenkammer. Es ist bekannt je mehr Anschlüsse umso geringer die Kosten.

Herr Radestock hat sich offensichtlich für einen Neuansiedler der Stubbenkammer ausgesprochen.

Es kann nicht sein, wenn sich jemand beim Kauf übernommen hat, dass die Mehrheit auf ihre Kapitalanlage (Grundstück) verzichten sollen.

Eine nicht Erschließung bedeutet über Jahre totes Land.

Ich hoffe sie werden die Planung intensiv durchführen.

Anlage : Schreiben mit Herr Radestock.

Mit freundlichem Gruss

Herr

25.03.2015

Beiratssitzung vom 24.03.2015

-Erschließung Kreuzkamp-Stubbenkammer

Sehr geehrter Herr Radestock.

Ihre Darlegung mit anschließendem Empfehlungsschreiben an die Stadt kann ich nicht nachvollziehen.

Nach der Eigentümerbefragung Abt. Stadtplanung Az 61-26-206 Krü wurde eine mehrheitliche Zustimmung für eine Hinterlandbebauung erreicht.

Diese Mehrheit können Sie nicht einfach ignorieren.

Wenn keine seniorengerechte Bauweise möglich ist, so besteht doch die Möglichkeit die Flächen mit Einfamilienhäusern zu bebauen. (siehe Parchimer Strasse)

Mit ihrem geplanten Schreiben an die Stadt haben Sie im Vorwege (gegen den Willen der Anwohner) das Gebiet für nicht geeignet beschrieben.

Das würde bedeuten, dass die Flächen auf Jahre verwildern, da sie von den Eigentümern aus Altersgründen nicht gepflegt werden können.

Ich hoffe Sie überdenken ihre Formulierung in sofern, dass sich die Nichteignung nur auf das seniorengerechte Wohnen bezieht, aber eine andere Bebauung möglich ist.

In diesem Fall ist eine Umlegung das einzig richtige Verfahren. Welches Sie bereits im Vorwege aus welchem Grund auch immer abgelehnt haben.

Für die Baugesner besteht somit die Möglichkeit die Grundstücksfläche zu erhalten. Das Grundstück wird lediglich nach rechts oder links verschoben.

Ich bitte um eine Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruss

Sven Radestock

- Stadtteilversteher in Einfeld -

26. März 2015

Sehr geehrter

vielen Dank für Ihren Brief, den ich hiermit gern beantworten will.

Der Stadtteilbeirat hatte sich im vorigen Jahr an die Stadt Neumünster gewandt mit der Bitte, für den Bereich Kreuzkamp-Stubbenkammer Möglichkeiten einer Hinterlandbebauung zu prüfen - verbunden mit dem Ziel, hier eine Einrichtung für bezahlbares seniorengerechtes Wohnen zu schaffen. Die Schritte, die daraufhin unternommen wurden, sind Ihnen bekannt.

Die Präsentation der Stadt im Januar brachte dabei mehrere Ergebnisse. Sie haben Recht, eines davon lautete: Eine deutliche Mehrheit der Anlieger sprach sich für eine Hinterlandbebauung aus - oder zumindest nicht dagegen. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um eine Frage, die einfach nur nach dem Willen der Mehrheit zu entscheiden ist. Hinzu kommen weitere Punkte:

- die generelle Eignung für seniorengerechtes Wohnen (die über die Einschätzung "mäßig geeignet" leider nicht hinauskommt),
- die Frage, ob sich überhaupt ein Investor findet (und die ließe sich erst ganz am Ende des Umlageverfahrens beantworten - wenn eine große Zahl an Anwohnern ihre Grundstücke selbst nutzen oder verkaufen will, wäre es sehr unwahrscheinlich, dass tatsächlich eine Wohnanlage für seniorengerechtes Wohnen entstehen kann. Aus meiner heutigen Kenntnis muss ich somit feststellen, dass es ein Fehler war, diese Fläche überhaupt für solche Zwecke in Erwägung zu ziehen),
- die individuelle Situation, die sich durch das Umlageverfahren ergäbe. Sprich: Ist wirklich damit zu rechnen, dass für alle Betroffenen eine akzeptable Lösung gefunden wird? Das müssen wir in diesem Fall verneinen.

Es stimmt wohl, wenn Sie schreiben: "Für die Baugegner besteht ... die Möglichkeit, die Grundstücksfläche zu erhalten". Allerdings bedeutet dies, dass sie zunächst einmal zahlen müssen, auch wenn sie das Grundstück gar nicht bebauen wollen. Zwar steigert sich der Grundstückswert durch die Ausweisung zu Bauland, doch ist dies nur ein theoretischer Gewinn. Er nützt dem Eigentümer wenig, weil er ja dort wohnen bleiben und sein Land gar nicht verkaufen will. Das heißt also: Wer einfach nur sein Grundstück so behalten will, wie es war, muss sich - so er den überhaupt bekommt - u. U. einen neuen Kredit aufnehmen. Wenn er das nicht will oder kann, muss er einen Teil seines Grundstücks verkaufen.

Wenn Sie sich ein großes Grundstück kaufen und dann ein paar Jahre später draufzahlen oder Ihr Grundstück verkleinern sollen - mal ganz ehrlich: Würde Ihnen das gefallen?

Für uns als Stadteilbeirat ist diese Perspektive nicht hinnehmbar. Das käme nämlich einer Zwangsenteignung gleich. Die wiederum darf es nur im Ausnahmefall geben, und sie müsste im öffentlichen Interesse liegen. Dieses öffentliche Interesse sehe ich hier nicht mal ansatzweise - zumal ja nicht einmal klar ist, dass tatsächlich eine seniorengerechte Wohnanlage entstehen könnte.

Lieber H der Stadteilbeirat hat sich seine Entscheidung nicht leicht gemacht. Wir haben uns mit Anwohnern unterhalten und uns auch mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtplanung zusammengesetzt. Unser Vorschlag, die betroffenen Grundstücke aus der Planung herauszunehmen, wurde grundsätzlich abgelehnt, und auch mit der Idee, andere Zuwegungen als die über den Roschdohler Weg zu prüfen, stießen wir auf wenig Gegenliebe. Insofern sahen wir keine andere Möglichkeit, als diese Planung abzulehnen.

Ich sehe durchaus, dass das für Sie bedauerlich sein mag, und ich erwarte auch keineswegs, dass Sie sich über diesen Beschluss freuen. Ich hoffe nur, dass ich zumindest ein wenig Verständnis für unsere Position wecken konnte. Sie und die anderen Bewohner am Kreuzkamp und in der Stubbenkammer haben von Beginn an damit leben müssen, dass auf einem Teil Ihrer Grundstücke nicht gebaut werden darf. Daran ändert sich nun nichts. Das mögen Sie bedauern, es heißt aber auch: Es bleibt, wie es war, es tritt also für niemanden eine wirkliche Verschlechterung ein. Bei einer anderen Entscheidung wäre das der Fall gewesen.

Zu Ihrer Information lege ich diesem Schreiben den Wortlaut unseres einstimmigen Beschlusses bei.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Radestock

Protokoll der Stadtteilbeiratssitzung Einfeld vom 24.03.2015

Teilnehmer:	Detlef Erdloff Ingrid Hagemann Benjamin Hebel Sven Radestock Christiane von der Osten Sandra Weiß Carsten Wiegmann
Gäste:	Herr Pump (Stadtwerke Neumünster) zu Top 5
Besucher:	70
Beginn:	19.30 Uhr
Ende:	20.45 Uhr

TOP 7: Seniorengerechtes Wohnen in Einfeld (Kreuzkamp/ Stubbenkammer) Beschlussfassung, ob weiter geplant werden soll

Herr Radestock erläutert, was bisher unternommen wurde:

- Anliegerversammlung 2014
- Fragebogenaktion der Stadtplanung
- Vorstellung erster Pläne durch die Stadtplanung in der letzten STB-Sitzung.
- Klärende Gespräche mit Stadtplanung und Anwohnern

Der STB-Einfeld sieht folgende kritische Punkte:

- die Eignung für seniorengerechtes Wohnen wird von der Verwaltung an diesem Standort nur als mäßig eingestuft,
- bedingt durch das Umlageverfahren kann bisher nur mit einem Anteil von 25% seniorengerechter Wohnungen geplant werden,
- der endgültige Anteil seniorengerechter Wohnungen steht erst am Ende des Umlageverfahrens fest,
- Investoren brauchen eine bestimmte Mindestgröße, um eine seniorengerechte Wohnanlage wirtschaftlich betreiben zu können. Ob diese Größe hier erreicht wird, lässt sich erst zum Ende des Verfahrens sagen,
- da alle Anlieger am Umlageverfahren teilnehmen müssen, müssten Härtefälle in Kauf genommen werden.

Der STB-Einfeld stimmt deshalb den vorliegenden Planungen in dieser Form nicht zu. Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

Beschlussvorlage Hinterlandbebauung Kreuzkamp/Stubbenkammer

Der Stadtteilbeirat Einfeld dankt der Abteilung Stadtplanung ausdrücklich für die Bedarfsermittlung und die Vorplanung zu einer möglichen Hinterlandbebauung im Bereich Kreuzkamp/Stubbenkammer. Gleichzeitig spricht er sich dagegen aus, die Planungen in der vorliegenden Form weiter zu verfolgen. Allenfalls für den Bereich nördlich des Knicks würde der Stadtteilbeirat seine Zustimmung geben.

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Verwaltung die Planung auch ungeachtet der Ablehnung durch den Stadtteilbeirat fortsetzt. Für diesen Fall sei jedoch darauf hingewiesen, dass dies einen massiven Vertrauensverlust nach sich zöge. Im ersten Anschreiben an die Anwohner hatte die Verwaltung schließlich ausdrücklich darauf hingewiesen, die ersten Vorplanungen auf Wunsch des Stadtteilbeirats vorzunehmen.¹

Begründung

Der Stadtteilbeirat Einfeld hatte um die Prüfung einer Hinterlandbebauung gebeten, um in Einfeld Möglichkeiten für bezahlbaren barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Die Analyse kommt zu dem Schluss: „für seniorengerechte Wohnanlage mäßig geeignet“.

Der Wohnzweck barrierefreies Wohnen nimmt in den vorliegenden Plänen nur eine untergeordnete Rolle ein. Dies liegt daran, dass sich durch das Umlageverfahren nicht sagen lässt, wie viel Fläche am Ende tatsächlich für eine Wohnanlage zur Verfügung stehen wird. Entsprechend ist auch eine Prognose nicht möglich, ob sich an diesem Standort eine solche Einrichtung tatsächlich lohnen könnte und ob dafür ein Investor zu finden wäre – zumal der Standort deutliche Nachteile aufweist (siehe Punkt 1.: 1,2 km Entfernung zu Einzelhandel, 1,5 km Entfernung zu Ärzten, Sparkassen, DL, Apotheke, Post). Dies könnte also bedeuten, dass in diesem Bereich überhaupt keine barrierefreien Wohnmöglichkeiten entstehen werden.

Das Umlageverfahren betreffe auch Grundeigentümer, die mit der Maßnahme nicht einverstanden sind. Besonders in einem Fall im südlichen Bereich entsteht dadurch eine unzumutbare soziale Härte. Diese in Kauf zu nehmen und eine Familie in finanzielle Bedrängnis zu bringen, hielte der Stadtteilbeirat für falsch.

Der Stadtteilbeirat schlägt alternativ vor, die freien Flächen westlich des Roschdohler Wegs für eine seniorengerechte Wohnanlage ins Auge zu fassen. Diese liegen derzeit zwar noch im Außenbereich, befinden sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandener Wohngebiete, so dass eine planungsrechtliche Korrektur möglich erscheint.

1

¹ In einem Anschreiben aus dem Mai 2014 an die Anwohner heißt es wörtlich: „Am 09.04.2014 fand dazu im Gemeindehaus des Stadtteiles Einfeld eine erste Anliegerversammlung statt. Dieser erste Meinungsaustausch wurde auf Initiative des Stadtteilverstehers, Sven Radestock, als Reaktion auf einen Beschluss des Stadtteilbeirates vom 04.02.2014 zur Schaffung seniorengerechten Wohnens in Einfeld organisiert. Gleichzeitig liegt eine Anfrage einiger Anwohner zur Ermöglichung einer Hinterlandbebauung in diesem Bereich vor. Es wird betont, dass dieses Vorhaben nicht von Seiten der Stadt Neumünster angeschoben wurde.“