

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung –61.1-**

Neumünster, den 27.10.2020
Sachbearbeiterin: K. Loescher-Samel

Telefon: 26 20
Telefax: 26 48

Az.: 61-26-175 RP

**Rahmenplan „Ehem. AEG-Gelände, Berliner Platz/Goethestraße“
Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtteilbeirat Stadtmitte**

Datum: 22. Oktober 2020

Ort: Theatersaal der Gemeinschaftsschule Brachenfeld
Pestalozziweg 5 in 24536 Neumünster

Zeit: 19:15 Uhr bis ca. 20:15 Uhr (Dauer des Tagesordnungspunktes)

Beteiligte: Frau Schwede-Oldehus, Vorsitzende des Stadtteilbeirates Stadtmitte
Weitere Mitglieder des Stadtteilbeirates Stadtmitte
VertreterIn der Presse
Ca. 25 Bürgerinnen und Bürger
Frau Loescher-Samel, FD Stadtplanung und -entwicklung, Stadtplanungsabt.,
zugleich als Protokollführerin zu diesem Tagesordnungspunkt

Der Entwurf des Rahmenplanes wird anhand einer PowerPoint-Präsentation erläutert. Anschließend wurden Fragen gestellt und beantwortet sowie Anregungen gegeben, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Fragen und deren Beantwortung

- *Ist vom Vorhabenträger ein Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen vorgesehen?*
Der Vorhabenträger ist diesbezüglich noch in der Entscheidungsphase. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Pförtnerhauses ist ein Abbruch grundsätzlich möglich.
- *Mit wieviel Wohneinheiten ist in dem neuen Quartier zu rechnen?*
Die Anzahl der Wohneinheiten ist abhängig von dem Anteil der gewerblichen/sozialen und anderen Nutzungen im Quartier. Nach ganz groben Voreinschätzungen wird derzeit von etwa 100 Wohneinheiten ausgegangen.
- *Steht die Notwendigkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte fest?*
Der zuständige Fachdienst für frühkindliche Bildung hat bereits einen entsprechenden Bedarf an einer neuen Kita im Quartier klar vermeldet.
- *Wie ist der Erhalt der Baumreihe an der Christianstraße geplant?*
Zum Erhalt der Bäume müssen die künftigen Neubauten – wie auch im Bestand – von der Straßenbegrenzung ausreichend zurückbleiben. Konkretes hierzu ist im Laufe der weiteren Planung festzulegen.
- *Mit welcher Höhe der Neubauten ist zu rechnen und wird die Gebäudehöhe über die der Bestandsgebäude hinausgehen?*
Die Frage kann erst im Rahmen der sich konkretisierenden Planung beantwortet werden. Die Rahmenplanung schlägt in Teilbereichen (z. B. Eckpunkte) eine bis zu fünfgeschossige Bebauung vor. Anmerkung zu Protokoll: Das bestehende Verwaltungsgebäude entlang der Goethestraße hat eine Höhe von ca. 17 m über Gelände. In Abhängigkeit von den geplanten Geschosshöhen würde sich im Bereich der fünfgeschossigen Neubebauung ebenfalls eine Gebäudehöhe von um die 17 m über Gelände ergeben.
- *Wie ist die Ansprache der privaten Grundstückseigentümer geplant? Ist vorgesehen, dass die Stadt private Grundstücksflächen erwirbt?*

Sofern sich eine weitere Nachverdichtung der südlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen als sinnvoll herausstellt, kann dies über den Bebauungsplan ermöglicht werden. Sofern über die üblichen Beteiligungsschritte hinaus Bedarf an Abstimmungen gegeben ist, werden die Privateigentümer von der Stadtverwaltung kontaktiert. Derzeit gibt es keine Überlegungen dazu, dass die Stadt selber private Flächen erwirbt, um darauf Nachverdichtungen zu ermöglichen.

- *Wer trägt die Kosten zur Sanierung/Behandlung der Altlasten?*
Der Grundstückseigentümer.
- *Ist eine barrierefreie Bebauung geplant?*
Über die konkrete Bauausführung im Rahmenplangebiet wird zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt entschieden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sowohl aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben als auch zur guten Vermarktbarkeit usw. zumindest eine barriere-arme Bebauung entstehen wird.
- *Wurde mit dem Vorhabenträger bereits ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen?*
Bisher nicht, da dies auf der Ebene der Rahmenplanung nicht erforderlich war/ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist bei einem solchen Planungsfall der Abschluss eines flankierenden städtebaulichen Vertrags üblich und hier auch zu erwarten.

Anregungen

- Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden, in dem u. a. folgendes zu vereinbaren wäre:
 - Durchführung einer vorgeschalteten Untersuchung zum eventuellen (Teil-) Erhalt und zur Wiederverwertbarkeit der Bestandsgebäude (über das Pfortnerhaus hinaus, z. B. Verwaltungsgebäude Goethestraße)
 - Prüfung zur künftigen Verkehrsführung am Berliner Platz (Prüfauftrag bzgl. Einrichtung eines Kreisverkehrs) sowie Erstellung von Straßenquerschnitten zu den angrenzenden Straßenzügen und dabei Berücksichtigung von evtl. erforderlichen Veränderungen (Ausweitungen, Umstrukturierungen, Vorgärtengestaltung) – insgesamt Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes bei der äußeren Erschließung
 - Vereinbarungen zur Energieversorgung im Hinblick auf Klimarelevant
 - Vereinbarungen zur Niederschlagswasserversickerung bzw. zum Versickerungskonzept
 - Klärung, welche Wohnformen angeboten werden sollen (unter Berücksichtigung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt) und gffs. Vereinbarungen dazu nach den Vorgaben der Stadt
 - Berücksichtigung der Aussagen des Grünflächenentwicklungskonzeptes
- Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie Abstellanlagen für Fahrräder ist zu berücksichtigen; die Klärung der Fragen des ruhenden Verkehrs ist insbesondere auch im Hinblick auf potenzielle Nachverdichtungsbereiche an der Christianstraße und Theodor-Storm-Straße von Bedeutung. Dies betrifft die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen, auf denen heute überwiegend Stellplätze/Garagen angeordnet sind.
- Die Schaffung von ausreichend öffentlicher Grünfläche und einem Kinderspielplatz wird begrüßt.
- Zu klären ist, ob aufgrund der hinzukommenden Wohneinheiten ggfs. auch die Vicelin-Schule erweitert werden müsste.
- Es wird angeregt, eine Tiefgarage unter dem Neubauquartier herzustellen, um sowohl genügend Abstellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen als auch eine Lösung zur Altlastenproblematik herbeizuführen.
- Verkehrsplanerische Aspekte sind zu berücksichtigen. Dabei spielt die Verkehrssituation auf dem Stadtring eine erhebliche und auch gesamtstädtische/überörtliche Rolle.

Von der Unterzeichnenden wird erläutert, dass die vorgebrachten Anregungen zu den grundlegenden Planungsbelangen zählen, die selbstverständlich im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Auch ein städtebaulicher Vertrag ist im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung zu erarbeiten und abzuschließen.

Fazit

Grundsätzlich wird die vorgestellte Planung vom Stadtteilbeirat begrüßt. Auch sind beide Varianten zur unterschiedlichen Einbindung des Pfortnerhauses vorstellbar.

Zum weiteren Vorgehen wird erläutert, dass zunächst noch die Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg erfolgen muss und dieser voraussichtlich erst Anfang 2021 den Punkt behandeln wird. Anschließend kann eine Beschlussfassung zum Rahmenplan und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Gremien erfolgen. Diese Beschlüsse könnten voraussichtlich im Frühjahr 2021 gefasst werden.

Im Auftrage

gez.

(Loescher-Samel)