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

Neumünster, den 24.04.2018
Sachbearbeiter: M.D. Müller
Telefon: 26 37
Telefax: 26 48

Az.: 61-81-26-08-1Ä MDM

Vermerk

Protokoll frühzeitige Beteiligung 1. Änderung BP 8 „Ortsmitte" am 18.04.2018

- in „Kühls Gasthof" mit ca. 100 Bürgerinnen und Bürgern
- Vorstellung durch Hr. Kühl/Fr. Bohnsack

Nach einer allgemeinen Einführung durch Herrn Kühle und einer Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes, der damit verbundenen Eingriffe und der Einbindung in die Umgebung durch Frau Bohnsack beginnt eine Diskussion über die Planinhalte und darüber hinaus.

Fragen und Anregungen:

Themenbereich Aalbek
Einige Bürgerinnen und Bürger äußern Skepsis gegenüber eines Gewässerpflegestreifens im Gartenbereich von Einfamilienhäusern entlang des Aalbek. Insbesondere eine funktionierende Bewirtschaftung auf Privatgrund (Stichworte: Zugang und schweres Gerät zur Pflege) wird in Frage gestellt. Einige Bürgerinnen und Bürger möchten eine bessere Zugänglichkeit des Aalbek für die Allgemeinheit mit der Planung umgesetzt sehen. Möglichkeiten hierfür sehen sie beispielsweise in einer Renaturierung der Uferbereiche, der Herstellung eines Wanderweges oder in der Verlegung der Erschließungsstraße an den Aalbek.
Herr Kühle verweist zunächst auf die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes, der sich für einen privaten Gewässerpflegestreifen ausspricht – oder zumindest sich dessen nicht verwehrt. In jedem Falle sei der Wasser- und Bodenverbandes nicht an einem Ankauf des Unterhaltungsstreifens interessiert. Herr Waßner (Projektentwickler) hält insbesondere aus Kostensicht einen Wanderweg oder eine Verlegung der Straße für problematisch und nicht darstellbar.

Themenbereich Wohnformen
Die Stellungnahmen zum Thema Dichte und Wohnformen fallen unterschiedlich aus. Zum einen wird ein Konzept mit deutlich größeren Grundstücken, aber weniger Wohneinheiten gefordert (in Verbindung mit o.g. Aalbekzugang). Demgegenüber entspannt sich eine rege Diskussion über den adäquaten Umgang mit Ortskernlagen. In Bezug auf die Wohnformen wird vielfach eine große Einfamilienhaus-Neubau-Siedlung kritisch gesehen. Insbesondere die Grundstückspreise und die damit verbundenen Ausschlüssen verschiedener Bevölkerungsgruppen und explizit auch von Einheimischen werden thematisiert. In diesem zentralen Ortsbereich solle auch etwas für Wasbeker entstehen ist eine gängige Meinung. Die Diskussion thematisiert auch Geschosswohnungsbau und „bezahlbares Wohnen" mit kleineren Wohneinheiten (z.B. für Senioren). Dementsprechend solle geprüft werden, ob nicht das Verhältnis zugunsten des Geschosswohnungsbaus verändert werden könne, ggfs. indem sowohl an der Hauptstraße, als auch im nördlichen Bereich Geschosswohnungsbau vorgesehen wird. Herr Kühle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch eine höhere Dichte (z.B. durch Geschosswohnungsbau) auch entsprechend mehr Verkehr entstehe. Herr Waßner (Projektentwickler) stellt aus Investoren Sicht heraus, dass eine gewisse Dichte auch bei Einzel- und Doppelhäusern notwendig sei, um bezahlbare Grundstücke zu erhalten. Sehr große Grundstücke seien heutzutage nicht mehr marktgerecht und sehr kostenintensiv, da ein großer Anteil

am späteren Grundstückspreis fixe Kosten der Erschließung darstellen. Kleinere Wohnungen seien hingegen durchaus gefragt - auch in Wasbek.
Eine Diskussion entspannt sich auch zwischen Einschätzungen zu zulässigen und tatsächlichen Wohneinheiten. Einige Bürgerinnen und Bürger befürchten, dass sehr viel mehr Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstünden als zunächst ersichtlich, z.B. indem zwei Familien in ein Einzelhaus einziehen. Dies habe dann auch negative Auswirkungen für Verkehr und Grundstücksausnutzung. Herr Kühle stellt klar, dass die Wohneinheiten in Einzelhäusern auf 2 beschränkt werden, um beispielsweise eine Einliegerwohnung zu ermöglichen. Regelmäßig sei die Erstellung von mehr als einer Wohneinheit in solchen Einzelhäusern bei Erstbezug jedoch sehr gering (zw. 15-20%). Doppelhäuser dürfen hingegen nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichten. Insgesamt sei eine starke Zunahme der Wohneinheiten aufgrund dieser Regelungen nicht zu erwarten.

Themenbereich Ortskern/Treffpunkt
Vielfach wird das Thema Ortskern angesprochen. Hier geht es vor allem um einen „behutsamen" Umgang und „charmantere" Lösung vor allem für den Bereich der Hauptstraße. Insbesondere scheint den Bürgerinnen und Bürgern ein Treffpunkt im Ortszentrum wichtig zu sein. Dieser Aspekt wird immer wieder nachdrücklich erwähnt. Angeregt wird die Erstellung eines zentralen Platzes oder Parks an der Hauptstraße. Herr Rohloff (Bürgermeister) verweist darauf, dass ihm hierzu vor allem die Verlängerung der Parkfläche im Norden wichtig sei.
Herr Waßner (Projektentwickler) spricht sich gegen einen Platz aus, da diese regelmäßig unzureichend genutzt würden. Es gäbe viele Negativbeispiele bei welchen Anspruch und tatsächlicher Nutzung nicht zusammen kämen.

Abgrenzungsbereich
Ein Eigentümer fragt (Norden), warum sein Grundstück Teil des Bebauungsplanes ist. Herr Kühle und Frau Bohnsack erläutern den Abgrenzungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und den dazu im Widerspruch stehenden Grundstückszuschnitt des Eigentümers. Um hier keinen unbeplanten Restbereich übrig zu lassen, wurde das Grundstück einbezogen. Aber es würde hier nur der Ist-Zustand Festgesetzt. Für die aktuelle Nutzung und Bebauung gäbe es nichts zu befürchten.

Naturschutz
Nachgefragt wird auch zum Gehölzbestand insbesondere im Norden, aber auch entlang des Aalbek: ist dieser ortsbildprägend oder sind Knicks vorhanden? Herr Kühle erläutert, dass dies die untere Naturschutzbehörde beurteilen müsse. Für den nördlichen Bereich würde allerdings ein weitgehender Erhalt angestrebt.

Müller