

AZ:

Drucksache Nr.: 0637/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	23.09.2010	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bearbeitung von Anträgen zur Aufstellung von Bebauungsplänen für eine Hinterland-Wohnbebauung

- Beschluss zur grundsätzlichen Vorgehensweise
- Bearbeitung des Planungsantrages für den Bereich Schönmörchenstraße

Antrag:

1. Die vorliegende städtebauliche Untersuchung zu Potentialflächen für eine Hinterland-Wohnbebauung im Stadtgebiet Neumünsters wird zur Kenntnis genommen. Die sich aus der Untersuchung ergebenden Handlungsempfehlungen werden als Grundsätze für den künftigen Umgang mit entsprechenden Planungsanträgen gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur weiteren Vorbereitung einer möglichen Überplanung des Bereichs östlich der Schönmörchenstraße eine Befragung der Grundstückseigentümer vorzunehmen. Sofern sich hieraus eine einvernehmliche und städtebaulich sinnvolle Planungsmöglichkeit zur Hinterlandbebauung ergibt, ist ein Be-

schlussvorschlag zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

1. Grundsätzlicher Umgang mit Planungen für eine Hinterlandbebauung

Im Stadtgebiet Neumünsters befinden sich viele Eigenheimsiedlungen, vornehmlich entstanden in der Mitte des 20. Jahrhunderts, die durch relativ schmale, dafür jedoch sehr langgestreckte Grundstücke geprägt sind. Die heutigen Eigentümer dieser Grundstücke sehen in vielen Fällen keinen Verwendungszweck mehr für die umfangreichen, ehemals der kleinlandwirtschaftlichen Selbstversorgung dienenden Hinterlandflächen. So entsteht häufig der Wunsch, diese zum Zwecke einer zusätzlichen Wohnbebauung zu veräußern. Eine solche Hinterlandbebauung ist jedoch in den meisten Fällen nur zulässig, wenn sie durch einen Bebauungsplan explizit ermöglicht wird.

Insbesondere in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden aufgrund des seinerzeit bestehenden starken Bedarfs an zusätzlichem Wohnbauland mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die Möglichkeiten zusätzlicher rückwärtiger Bebauung in solchen Altsiedlungsbereichen eröffneten. Vor dem Hintergrund der derzeitigen und künftig weiter zu erwartenden Bevölkerungsabnahme ist ein solch massiver Bedarf nicht mehr abzusehen, so dass künftige Wohnsiedlungsplanungen verstärkt auf solche Standorte im Stadtgebiet gelenkt können, die die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung in besonderem Maße erfüllen (infrastrukturelle Anbindung, Vermeidung von Flächenverbrauch durch Umnutzung von gewerblichen oder militärischen Altstandorten, etc.). Auf der anderen Seite führt insbesondere die demografische Entwicklung in den älteren Siedlungsgebieten jedoch weiterhin zu entsprechenden Wünschen nach Grundstücksteilung und Hinterlandbebauung, häufig mit der Zielsetzung, der nachfolgenden Generation innerhalb der eigenen Familie günstiges Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Aus den oben beschriebenen Belangen ergibt sich ein Interessenskonflikt, der es erfordert, entsprechende Planungsanfragen und -anträge nicht im Rahmen isolierter Einzelentscheidungen zu beurteilen, sondern die jeweiligen Planungsentscheidungen vielmehr an einer grundsätzlichen diesbezüglichen Leitlinie zu orientieren. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass einzelne Planungsmaßnahmen im Einklang mit der grundsätzlichen Zielsetzung der Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebotes unter Beachtung städtebaulicher Nachhaltigkeitskriterien stehen. Hierzu dient die anliegende Untersuchung, in der die vorhandenen Flächenpotentiale für mögliche Hinterlandbebauungen aufgeführt und Kriterien für deren städtebauliche Beurteilung entwickelt werden.

Ein wesentliches Ergebnis der Untersuchung besteht in der Erkenntnis, dass nur ein sehr geringer Teil der potentiell möglichen Nachverdichtungsbereiche für die künftige Wohnsied-

lungsentwicklung tatsächlich quantitativ erforderlich sein wird. Des weiteren wird deutlich, dass sich ein Großteil der entsprechenden Gebiete an Standorten befindet, die aus siedlungsplanerischer Sicht nur eine eingeschränkte oder ganz unzureichende Eignung für eine Verdichtung der Wohnnutzung aufweisen. Hieraus ergibt sich einerseits die *Möglichkeit*, andererseits aber auch die *Notwendigkeit* einer genauen städtebaulichen Prüfung und Bewertung entsprechender Planungsgesuche. In der Untersuchung wird ein mehrstufiges Prüfschema vorgeschlagen, dessen konsequente Anwendung zu nachvollziehbaren diesbezüglichen Planungsentscheidungen führen soll.

2. Weitere Bearbeitung des Antrags zur Überplanung des Bereiches östlich der Schönmörchenstraße

Mit Schreiben vom 23.06.2010 wurde ein von der Mehrzahl der Grundstückseigentümer Schönmörchenstraße 10 - 42 unterzeichneter Antrag auf Ermöglichung einer Hinterlandbebauung vorgelegt (siehe Anlage). Der Antrag wurde dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2010 vorgestellt; der Ausschuss hat der Intention des Antrages zugestimmt und die Verwaltung gebeten, entsprechende Vorschläge zur Entwicklung des Gebietes vorzulegen.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass im Umgebungsbereich des Gebietes in den vergangenen Jahrzehnten eine Verdichtung durch Hinterlandbebauungen erfolgt ist; die Grundstücke östlich der Schönmörchenstraße sind hiervon jedoch ausgenommen. Sie weisen eine Tiefe von rd. 90 m auf; lediglich der vordere Bereich bis zu einem Abstand von rd. 30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch bauliche Nutzungen geprägt. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten wären auf der Mehrzahl der Grundstücke in Form von rückwärtigen Erweiterungen der vorhandenen Wohnhäuser bis zu einer Gebäudetiefe von rd. 25 m - wie bereits in einigen Fällen erfolgt - gegeben. Dies entspricht allerdings nicht der gewünschten Option, separate Wohnhäuser in den rückwärtigen Gartenbereichen errichten zu können. Eine solche Bebauung würde sich daher nach dem gegenwärtigen Beurteilungsstand hier nicht einfügen und kann somit ohne entsprechende Bauleitplanung nicht zugelassen werden.

Der Bereich wurde anhand der in der o.g. städtebaulichen Untersuchung dargelegten Kriterien auf seine Eignung für eine weitere wohnbauliche Entwicklung geprüft. Das Ergebnis ist in dem anliegenden Bewertungsblatt festgehalten. Aufgrund der Entfernung von infrastrukturellen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Einzelhandel und sonstige Versorgung) ergibt sich insgesamt nur eine durchschnittliche Standorteignung. Auf der anderen Seite sprechen v. a. die ruhige, immissionsabgewandte Lage des Gebietes, der insgesamt wenig sensible Grünbestand, die günstigen Grundstückszuschnitte mit Breiten von rd. 18 m sowie das überwiegende Eigentümerinteresse für eine weitgehend unproblematische Überplanungsmöglichkeit.

Insgesamt erscheint es aus Sicht der Verwaltung angebracht und städtebaulich vertretbar, die entsprechenden Planungsüberlegungen weiter zu vertiefen. Zu diesem Zwecke wurden bereits die Erschließungsmöglichkeiten für eine Hinterlandbebauung untersucht (siehe Anlage). Als städtebaulich sinnvollste Lösung wird hierbei aufgrund des geringen Erschließungsaufwandes die Variante B erachtet, die eine Erschließung von jeweils zwei Hinterlandgrundstücken über eine gemeinsame Zufahrt vorsieht. In einem weiteren Schritt sollen nunmehr die Grundstückseigentümer zu ihren Wünschen und Anregungen für die Überplanung des Gebietes befragt werden, u.a. auch zu der Bereitschaft, sich zugunsten der Schaffung gemeinsamer Grundstückerschließungen im Sinne der o. g. Planvariante mit den jeweils betroffenen

Grundstücksnachbarn zu einigen. Anschließend soll der Selbstverwaltung über das Ergebnis der Befragung berichtet und ggf. ein Beschlussvorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Städtebauliche Untersuchung zu Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung
- Planungsantrag der Anlieger Schönmörlenstraße
- Standortbewertung für den Bereich Schönmörlenstraße
- Darstellung möglicher Erschließungsvarianten für den Bereich Schönmörlenstraße