



POTENTIALFLÄCHEN FÜR EINE HINTERLAND- BEBAUUNG IN EIGENHEIMGEBIETEN DER STADT NEUMÜNSTER

- STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG -



Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 24. August 2010
Anlagen: 25

INHALT

A. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

1. Untersuchungsanlass
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Hinterlandbebauung als Maßnahme der Innentwicklung
4. Demographische Entwicklung
5. Wohnraumbedarfsentwicklung
6. Untersuchungserfordernis

B. UNTERSUCHUNGSKRITERIEN

1. Standortauswahl
2. Einzelhandel / Nahversorgung
3. Soziale Infrastruktur
4. ÖPNV-Anbindung
5. Immissionen
6. Natur und Landschaft
7. Siedlungsbild / Denkmalschutz
8. Mögliche Erschließungsformen

C. ERGEBNIS

1. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse
2. Fazit und Handlungsempfehlung
3. Weitere Handlungserfordernisse

A. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

1. Untersuchungsanlass

Die Siedlungsstruktur und der Wohnraumbestand der Stadt Neumünster wird in starkem Maße durch weitläufige Einfamilienhausgebiete geprägt. Rund 40% der Wohnungen im Stadtgebiet finden sich in freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern; dies stellt im Vergleich zu den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein einen sehr hohen Anteil dar (Kiel: 20%, Flensburg: 24%, Lübeck: 31%).¹ Ein Großteil der Eigenheimsiedlungen wurde in den 50er, 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet; daneben findet sich auch ein umfangreicher Siedlungsbestand aus der Zeit zwischen den Weltkriegen. Insbesondere die Gebiete aus diesen Entstehungsjahren sowie aus der Zeit unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg weisen überwiegend „handtuchartige“ Grundstückszuschnitte mit sehr geringen Straßenfrontbreiten (häufig nur ca. 12 - 15 m), aber erheblichen Tiefen von teilweise bis zu 100 - 150 m auf. Die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Siedlungspartellen dienten in den wirtschaftlichen Notzeiten ihrer Entstehungsjahre vorwiegend der Selbstversorgung mit Lebensmitteln und wurden dementsprechend zumeist durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung genutzt. Der ursprüngliche Nutzungszweck dieser langgezogenen Gartengrundstücke ist in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend in den Hintergrund gerückt, so dass diese Flächen heute überwiegend als Zier- und Erholungsgärten genutzt werden.

Viele dieser Bereiche haben sich bereits seit einigen Jahren zu sogenannten „Goldene-Hochzeits-Siedlungen“ entwickelt, Gebieten also, deren relativ homogene Bewohnerschaft zeitgleich ein bestimmtes Alter erreicht, das auf eine baldige Übergabe der Eigenheime an nachfolgende Generationen schließen lässt. Die heutigen Grundstückseigentümer gehören vielfach noch der Generation an, die die Eigenheime in den 50er und frühen 60er Jahren entweder selbst errichtet oder - im Falle der Vorkriegssiedlungen - von ihren Eltern geerbt hat. Viele dieser Eigentümer sind heute nicht mehr in der Lage, die Wohngebäude in Stand zu halten und an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und die tiefen Gartengrundstücke in der gewohnten Intensität zu pflegen.

Häufig erwächst aus dieser Situation der Wunsch, einen Teil des Grundstücks zu veräußern, entweder um für die nachfolgenden Generation ein günstiges Baugrundstück in unmittelbarer räumlicher Nähe bereitzustellen, oder um einen Verkaufserlös zu erzielen, der dazu beiträgt, den Erhalt der eigenen Immobilie oder den Erwerb einer altengerechten Wohnung zu ermöglichen. Vielfach wird der Wunsch nach Grundstücksteilung auch von Erwerbern einer Altimmobilie geäußert, die mit der Veräußerung eines rückwärtigen Baugrundstücks die Finanzierung des Hauserwerbs zu erleichtern wünschen, zumal die Pflege eines großen Gartens von der Mehrzahl der jüngeren Menschen eher als Last empfunden wird.

In vielen Siedlungsbereichen hat daher in den vergangenen Jahren bereits eine Nachverdichtung durch Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen von langen Siedlungsgrundstücken stattgefunden. Dies erfolgte zum Teil mithilfe einer städtebaulich ordnenden Planung, zum Teil jedoch auch ohne eine planerische Steuerung. Es bestehen jedoch weiterhin ausgedehnte Bereiche im Stadtgebiet, in denen eine solche Nachverdichtung bislang noch nicht erfolgt ist. Für einige dieser Bereiche sind bereits Anträge zur Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für Hinterlandgrundstücke an die Bauverwaltung herangetragen worden. Ziel dieser Untersuchung soll es sein, die grundsätzlichen Vor- und Nachteile dieser Form der Baulandschaffung herauszustellen und die bestehenden

¹ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht - , erstellt durch: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 2006, Seite 34

Potentiale quantitativ und qualitativ zu erfassen. Hieraus sollten dann u.a. Leitlinien zur Behandlung entsprechender Anträge von Grundstückseigentümern abgeleitet werden

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Untersuchung befasst sich ausschließlich mit Gebieten im sogenannten unbeplanten Innenbereich, also Flächen, für die bislang noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in solchen Gebieten nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), dessen Kern das sogenannte Einfügungsgebot darstellt. Vorhaben sind demnach im Grundsatz zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und ihrer Lage auf dem Grundstück in die Eigenart der näheren Umgebung spannungsfrei einfügen.

- Das Kriterium der *Art der baulichen Nutzung* stellt bei Hinterlandbebauungen zu Wohnzwecken i.d.R. kein erhebliches Problem dar, da sie zumeist in bestehenden Wohngebieten errichtet werden und somit ein verträgliches Verhältnis zwischen bestehender Nachbarschaft und geplanter Nutzung besteht.
- Das *Maß der baulichen Nutzung* wird i.d.R. in solchen Fällen problematisch, wo durch hinzutretende Bauvorhaben und entsprechende Grundstücksteilungen die Bebauungsdichte im Gebiet erheblich erhöht würde. Dies trifft bei einer zusätzlichen Hinterlandbebauung häufig zu.
- Hinsichtlich der *Lage auf dem Grundstück* fügt sich eine Hinterlandbebauung nach geltendem Planungsrecht und einschlägiger Rechtsprechung nur dann in die Umgebung ein, wenn diese bereits durch entsprechende Bebauungsstrukturen geprägt ist, d.h. wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits eine Bebauung hinterer Grundstücksbereiche vorhanden ist.

Sofern die Einfüguungskriterien gegeben sind und die Grundstückerschließung gesichert ist, kann eine Genehmigung i.d.R. auch ohne weitere Planungsmaßnahmen erteilt werden. Trifft dies jedoch für eines oder mehrere dieser Kriterien nicht zu, so ist eine Hinterlandbebauung nur nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes möglich. Beispiele für solche Planungen sind u.a. die Bebauungspläne Nr. 46 „Unterjörn“ (1987), Nr. 92 „Steenkoppel“, 2. Änderung (1997) und Nr. 206 A „Krückenkrug / Stubbenkammer“ (2000).

In der Folge werden hier ausschließlich solche Siedlungsbereiche betrachtet, die nach einer ersten überschlägigen Bewertung noch nicht durch eine Hinterlandbebauung vorgeprägt sind, und für die daher die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wäre, um eine solche zu ermöglichen. Neben diesen Bereichen finden sich im Stadtgebiet Neumünsters zahlreiche Siedlungen, in denen bereits Gebäude in zweiter und dritter Baureihe vorhanden sind, und die daher weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten auch ohne eine entsprechende Bauleitplanung aufweisen würden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist - im Gegensatz zur Erteilung einzelner Baugenehmigungen - eine umfassende Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange vorzunehmen. Bebauungspläne dürfen auch nur aufgestellt werden, sofern und soweit sie für die städtebauliche Ordnung erforderlich sind; dies bedeutet, dass der Bedarf an der Planung - auch im gesamtstädtischen Kontext - dargestellt werden sollte. Auch hierzu soll die vorliegende Untersuchung dienen.

Die Möglichkeiten, die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes durch einen Bebauungsplan vorzubereiten, sind durch das im Jahre 2007 in Kraft getretene „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ erleichtert worden. Zentraler

Bestandteil des Gesetzes ist der in das Baugesetzbuch neu eingefügte § 13a, welcher die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Hierbei entfällt u.a. sowohl die Umweltprüfung als auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, so dass die formalen Verfahrensschritte bei einer solchen Planung in vielen Fällen innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden können.

3. Hinterlandbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung

In den vergangenen Jahren hat sich in der städtebaulichen Fachdiskussion, aber zunehmend auch in der breiten Öffentlichkeit, die Erkenntnis durchgesetzt, dass das flächenhafte Wachstum von Kommunen mit erheblichen ökologischen und ökonomischen Problemen verbunden ist. Zu nennen wären hier beispielhaft die Inanspruchnahme freier Landschaft und naturräumlich hochwertiger Flächen, die Zunahme des motorisierten Verkehrsaufkommens oder die Aufwendungen für die Herstellung und Unterhaltung technischer Infrastruktur.

Auch vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen wird das über Jahrzehnte vorherrschende Wachstumsparadigma durch ein Leitbild abgelöst, welches sich durch eine stärkere Konzentration auf bestehende Siedlungsgefüge auszeichnet („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Städtebaulichen Maßnahmen wie Konversion, Flächenrecycling und Erneuerung sowie Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Dieser Entwicklung hat der Gesetzgeber durch die Einführung des o.g. beschleunigten Verfahrens in § 13 a BauGB Rechnung getragen. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen durch verfahrenstechnische Erleichterungen gefördert werden, auch als Kompensation der bei solchen Planungen häufig auftretenden Schwierigkeiten durch Interessenskonflikte mit bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Belangen.

Auch der 2009 vorgelegte Entwurf des Landesentwicklungsplanes für das Land Schleswig-Holstein legt die Priorität der Innen- vor der Außenentwicklung fest:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. Vor der Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen ist das Ausschöpfen noch vorhandener Flächenpotenziale darzulegen. Als solche Potenziale gelten alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB;
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind;
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.²

Die in dieser Untersuchung betrachteten Hinterlandbereiche zählen nicht zu den hiernach vorrangig zu aktivierenden Baulandpotentialen, da entsprechende Baurechte noch nicht bestehen. Dennoch würde ihre Nachverdichtung ohne Zweifel grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellen, die eine Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen an der Peripherie eindämmen kann. Daneben bestehen jedoch - gerade in Neumünster - auch weitere Möglichkeiten der Schaffung von zusätzlichem Bauland im Innenbereich, namentlich durch Konversion ehemaliger Militärflächen oder Wiedernutzung brachgefallener Gewerbegrundstücke. Hier bestehen weitere erhebliche Flächenpotenziale, die mittel- und langfristig für die weitere Siedlungsentwicklung herangezogen werden können.

² Entwurf LEP 2009, Kapitel 6.5.2 „Rahmen der kommunalen Wohnungsbauentwicklung“ (Z. 5)

Das im Jahre 2006 aufgestellte Wohnraumversorgungskonzept stellt hierzu fest:

Bei der Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau sollte zukünftig auf eine gezielte Innenentwicklung der Stadt geachtet werden. Vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Versiegelung weiterer Flächen und somit der Schonung von Ressourcen sollte von der Ausweisung weiterer größerer Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“ abgesehen werden. Die Stadt Neumünster bietet mit ihren zahlreichen bestehenden Konversionsflächen sowie mit weiteren Flächen, die sich aus dem notwendigen Stadtumbau ergeben, gekoppelt mit den bereits ausgewiesenen Flächen für Wohnungsneubau ausreichend Flächenpotenziale für den ermittelten Zusatzbedarf bis 2020. Statt einer Infrastrukturausweitung gilt es, die vorhandene Infrastruktur in den Stadtteilen zu nutzen und zu stärken. Hierfür bieten unter anderem auch die Konversionsflächen Potenziale.³

Insbesondere vor dem Hintergrund einer nachlassenden Nachfrage an zusätzlichen Wohnbauflächen (s. Kapitel 5) ist eine sorgfältige Betrachtung des tatsächlich bestehenden Bedarfes und der insgesamt vorhandenen Entwicklungspotentiale anzustellen. Nicht jegliche Maßnahme der Innenentwicklung ist in gleichem Maße städtebaulich sinnvoll und erforderlich; vielmehr bedarf es auch hier einer Abwägung der spezifischen Vor- und Nachteile einzelner Maßnahmen. Welche Aspekte hierbei für oder gegen die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sprechen können, und welche Kriterien für eine nähere Betrachtung sich hieraus ergeben, wird in der entsprechenden Übersichtstabelle in Kapitel 6 dargestellt.

4. Demographische Entwicklung

Ein wesentlicher Faktor bei der Einschätzung des künftigen Wohnraumbedarfes liegt in der zu erwartenden Entwicklung der Neumünsteraner Wohnbevölkerung. Den derzeitigen Bevölkerungsprognosen folgend, wird sich die Einwohnerzahl der Stadt Neumünster gegenüber dem heutigen Stand bis zum Jahr 2025 um weitere rd. 5.000 reduzieren; der Anteil der über 65-jährigen Menschen erhöht sich dabei jedoch auf über 25% (gegenüber rd. 21% im Jahr 2006).⁴ Die Folgen des demographischen Wandels werden insbesondere im Zeitraum ab 2020 deutlich an Dynamik gewinnen. In Bezug auf potentielle Hinterland-Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich hieraus zwei sich grundsätzlich zuwiderlaufenden Tendenzen:

- Der Anteil der Bevölkerung, der einen Bedarf und ein Interesse an der Nutzung eines großen Gartengrundstückes hat, wird abnehmen. Ein steigender Anteil der derzeitigen Eigentümer wird dagegen nicht mehr in der Lage oder willens sein, die weitläufigen Gartenflächen zu pflegen. Dies wird zu verstärkten Anfragen hinsichtlich einer Hinterlandbebauung führen.
- Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten wird steigen. Das konventionelle Eigenheim in peripher gelegenen Siedlungsgebieten stellt dabei für einen zunehmenden Anteil der Bevölkerung keine angemessene Wohnform mehr dar; die Nachfrage wird sich stärker auf kleinere, leichter zu unterhaltende Wohneinheiten mit guter infrastruktureller Anbindung konzentrieren. Viele potentielle Hinterland-Bauflächen erfüllen diese Bedingungen jedoch nicht.

Diesen sich abzeichnenden Interessenskonflikt gilt es bei der planerischen Entwicklung von Alt-siedlungsbereichen zu berücksichtigen.

³ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht -, Seite 69

⁴ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Bevölkerungsvorausberechnung 2007 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Kiel 2007

5. Wohnraumbedarfsentwicklung

Insbesondere in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts stellte die Hinterlandbebauung ein willkommenes Mittel dar, der seinerzeit starken Nachfrage nach Baugrundstücken entgegenzukommen. Entsprechende Bebauungspläne wurden daher mitunter auch gegen das Votum einzelner betroffener Grundstückseigentümer aufgestellt, da der Belang eines dringenden Wohnraumbedarfes als vorrangig gegenüber dem Interesse Einzelner an der Beibehaltung des bestehenden Siedlungscharakters angesehen wurde.

Die diesbezügliche Situation stellt sich heute grundlegend anders dar: Das Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert, ausgehend von der o.g. Bevölkerungsentwicklung, insgesamt einen weiteren erheblichen Rückgang der Wohnungsnachfrage. Der Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2020 wird mit insgesamt ca. 700 angegeben, wobei der größte Anteil hiervon, rd. 600, auf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt, da diese Wohnform derzeit noch die stärksten Nachfrage verzeichnet, und da im Geschosswohnungsbau bereits ein erheblicher Angebotsüberhang besteht.⁵

Aufgrund der noch bestehenden - wenn auch verhaltenen - Nachfrage nach Neubau-Einfamilienhäusern wird im Wohnraumversorgungskonzept kurz- und mittelfristig noch keine Leerstandsproblematik im Eigenheimbereich gesehen. Eine problematische Tendenz wird erst für den Zeitraum ab 2020 prognostiziert.⁶ Diese Auffassung muss jedoch heute, rd. vier Jahre nach Aufstellung des Konzeptes, zumindest ansatzweise hinterfragt werden, da sich in vielen älteren Siedlungsgebieten bereits jetzt zunehmende Tendenzen von Leerstand oder zumindest einer erheblichen Vermarktungsschwierigkeit von Altimmobilien erkennen lassen. Entsprechende Beobachtungen gehen u.a. aus der im Juni 2010 vorgelegten Abschlussarbeit einer Studentin der Technischen Hochschule Chalmers in Göteborg hervor, die sich mit Entwicklungsperspektiven für den Stadtteil Tungendorf beschäftigt.⁷

Die oben benannten rd. 600 empfohlenen zusätzlichen Wohneinheiten bis 2020 entsprechen einer Neuerrichtung von rd. 40 Einheiten pro Jahr.⁸ Wie aus einer dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2010 vorgelegten Mitteilung des Fachdienstes Stadtplanung⁹ hervorgeht, stehen derzeit 99 freie Einfamilienhaus-Baugrundstücke in ausgewiesenen Neubaugebieten bereit, hiervon sind 48 in städtischem Eigentum. Weitere vier Baugebiete mit insgesamt rd. 80 Wohneinheiten befinden sich darüber hinaus in Planung und können voraussichtlich kurz- bis mittelfristig realisiert werden.

In diesen Gebieten stehen somit insgesamt bereits Bauflächen für rd. 180 neue Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern absehbar zur Verfügung, die bereits den zu prognostizierenden Bedarf für die nächsten vier bis fünf Jahre quantitativ abdecken würden. Darüber hinaus existieren umfangreiche Baumöglichkeiten durch Lückenschließungen und Nachverdichtungen, die auch ohne

⁵ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht -, Seiten 57 ff

⁶ ebd, Seite 92

⁷ Gina M. Willner, *Cultivate Tungendorf: A new chance for sustainability for an inner-city district in the presence of demographic change*, Master of Science Thesis, Design for Sustainable Development, Chalmers University of Technology, Göteborg 2010. Anm.: Die Arbeit liegt derzeit nur in der englischsprachigen Originalfassung vor.

⁸ Quelle: Baugenehmigungsstatistiken 2006 bis 2009 des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. Zum Vergleich: In den Jahren 2000 bis 2004 betrug die durchschnittliche Anzahl der jährlich neuerrichteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern noch rd. 160. In den Jahren 2006 bis 2009 wurden in diesem Sektor dagegen nur noch rd. 50 Wohneinheiten pro Jahr errichtet.

⁹ Mitteilung-Nr.: 0170/2008/MV zur Anfrage von Herrn Ratsherr Rahlf in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 06.05.2010 zu Baulandreserven im Stadtgebiet

Bebauungspläne zulässig sind. Die sich hieraus ergebenden Potentiale können in ihrer Summe zwar nicht zuverlässig eingeschätzt werden; es ist aber davon auszugehen, dass Baurechte für mehrere 100 weitere Einfamilienhäuser im Stadtgebiet bereits heute bestehen würden.

Insgesamt wird hieraus deutlich, dass perspektivisch nur ein relativ geringer zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken besteht, für die entsprechende Planungsrechte zu schaffen sind. Wie in Kapitel 3 erläutert, stehen neben der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete durch Hinterlandbebauung weitere städtebaulich sinnvolle und z.T. erforderliche Maßnahmen der Innenentwicklung an, v.a. die Nachnutzung ehemals militärisch oder gewerblich genutzter Grundstücksflächen. Aus den sich anbietenden Optionen gilt es mithin eine bedarfsorientierte und städtebaulich fundiert begründete Auswahl zu treffen.

Bei der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbaulandflächen ist des weiteren nicht nur der quantitative, sondern auch der qualitative Aspekt zu beachten: Wie u.a. im Wohnraumversorgungskonzept herausgestellt wird, besteht sowohl im Eigenheim- als auch im Mietsektor ein Bedarf an einer Differenzierung des Angebotes. Dies bedeutet, dass sich zusätzliche Angebote weniger im Bereich des konventionellen Eigenheimbaus konzentrieren sollten; vielmehr ist es erforderlich, das Angebot sowohl im besonders kostengünstigen Sektor („Einsteiger-Immobilien“, u.a. auch Mietreihen Häuser) als auch im Segment des besonders anspruchsvollen Wohneigentums für hochqualifizierte Arbeitnehmer zu verbreitern.¹⁰ Darüber hinaus ist auf den zu erwartenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen zu verweisen (s. voranstehendes Kapitel). Das auf durch den Bau von Eigenheimen auf Hinterlandflächen zu schaffende Zusatzangebot wird sich dagegen i.d.R. bereits aufgrund der vorgegebenen Parzellenstruktur und der erforderlichen Einfügung in den Siedlungsbestand eher im konventionellen Bereich bewegen und daher nur wenig zu einer bedarfsgerechten Diversifizierung des Wohnraumangebotes beitragen können.

6. Untersuchungserfordernis

Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Umstände, namentlich

- Nachfragedruck seitens einzelner Eigentümer,
- generelle städtebauliche Zielsetzung der Innenverdichtung,
- Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsentwicklung,
- Anforderungen an die Bauleitplanung,

verdeutlichen das Erfordernis, dem Thema der Nachverdichtung von Altsiedlungsgebieten mit einem Planungsansatz zu begegnen, welcher die geänderten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Zu Zeiten einer ungebrochenen Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen war es sicherlich vertretbar, Maßnahmen der Innenentwicklung in vielen Bereichen des Stadtgebietes durchzuführen, um dem anstehenden Bedarf entgegenkommen zu können. Die derzeitige Bedarfssituation bietet dagegen die Chance, solche Maßnahmen einer genaueren Qualitätskontrolle zu unterziehen, deren konsequente Anwendung letztlich eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung befördern kann.

Die Vor- und Nachteile, die eine Siedlungsverdichtung durch Hinterlandbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung gegenüber anderen Planungsoptionen auszeichnen, werden in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Aus den dargestellten Potentialen und Risiken leiten sich Handlungsempfehlungen ab, die in eine Festlegung genereller Kriterien zur räumlichen Steuerung von Planungsschwerpunkten und zur Beurteilung einzelner potentieller Planungsstandorte einfließen sollen (siehe hierzu den nachfolgenden Abschnitt B).

¹⁰ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht -, a.a.O., Seiten 69 f

Städtebauliche Potentiale und Risiken einer Siedlungsverdichtung durch Hinterlandbebauung / abgeleitete Handlungsempfehlungen

	Potentiale	Risiken	Handlungsempfehlungen
Wohnraumversorgung / demographische Entwicklung	+ Bereitstellung preisgünstiger Baugrundstücke für Familien + Anreize für Zuzug bzw. Verbleib jüngerer Menschen in NMS + Überlassung der Hinterlandflächen an Kinder / Enkel ermöglicht generationenübergreifendes Wohnen und Verbleiben im gewohnten Stadtteil + Entlastung älterer Eigenheimbesitzer durch Aufgabe pflegeaufwendiger Hinterlandflächen	- insgesamt nur geringer Wohnraumbedarf - weitere Entwicklung im konventionellen Eigenheimbau entspricht nicht dem festgestellten Bedarf - Schaffung eines Eigenheim-Überangebotes => perspektivisch zunehmender Leerstand und Vermarktungsschwierigkeiten für Bestandsimmobilien - weitere Abwanderung aus Mietwohnungsbestand	➔ Nachverdichtung nur in maßvoller und bedarfsgerechter Quantität ➔ verstärkte Berücksichtigung altersgerechter Wohnraumangebote auch bei Hinterlandbebauung ➔ zusätzlich / alternativ: Entwicklung von Strategien zur Attraktivierung von Bestandsimmobilien
Stadtteilentwicklung	+ demographische Durchmischung alternder Siedlungsbereiche + Einnahmen aus Grundstücksverkäufen können für zeitgemäße Anpassung vorh. Wohnhäuser verwendet werden	- Störung der Wohnruhe in rückwärtigen Gartenbereichen, Nachbarschaftskonflikte - zunehmender Leerstand älterer Wohngebäude führt zu Abwertung von Siedlungsbereichen - ortsgestalterische Probleme bei der Einfügung von Neubauten in den Siedlungsbestand	➔ Nachverdichtung nur in maßvoller und bedarfsgerechter Quantität ➔ Nachverdichtung nur bei eindeutig positivem Votum der vorhandenen Bewohnerschaft ➔ keine Nachverdichtung in schützenswerten Siedlungsembles ➔ zusätzlich / alternativ: Entwicklung von Strategien zur Attraktivierung von Bestandsimmobilien
Verkehr	+ gute fußläufige Anbindung integrierter Siedlungsbereiche führt zu verminderter Kfz-Nutzung + Stärkung der ÖPNV-Erschließung bestehender Siedlungsgebiete	- verkehrliche Konflikte durch Häufung von Grundstückszufahrten - bei peripherer Lage und fehlender ÖPNV-Erschließung verstärkte Kfz-Nutzung mit entsprechenden Umfeldbelastungen	➔ Konzentration der Nachverdichtung auf gut versorgte Siedlungsschwerpunkte und Bereiche mit guter ÖPNV-Erschließung
technische Infrastruktur	+ geringer Erschließungsaufwand + bei Privatweg-Erschließung keine kommunalen Aufwendungen + Sicherung der Auslastung vorhandener Infrastrukturnetze	- gleichbleibender flächenhafter Infrastrukturbedarf bei sinkender Einwohnerzahl führt zu steigenden Kosten	➔ Konzentration der Nachverdichtung auf Siedlungsschwerpunkte ➔ Vermeidung problematischer Erschließungslösungen
soziale Infrastruktur	+ Stärkung der Tragfähigkeit bestehender öffentlicher Einrichtungen (Schulen / Kindergärten)	- zunehmende Dekonzentration der Wohnbevölkerung => keine Schaffung tragfähiger Einzugsgebiete	➔ Konzentration der Nachverdichtung auf Schul- / Kindergarteneinzugsbereiche
Einzelhandel / Nahversorgung	+ Stärkung der Tragfähigkeit bestehender Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten	- zunehmende Dekonzentration der Wohnbevölkerung => keine Schaffung tragfähiger Einzugsgebiete	➔ Konzentration der Nachverdichtung auf Siedlungsschwerpunkte / Einzugsbereiche der Versorgungszentren
Natur und Landschaft	+ Vermeidung / Reduzierung der Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau	- Eingriff in strukturreiche Gartengebiete - kein Eingriffsausgleich durch beschleunigtes Planverfahren (§ 13 a BauGB)	➔ keine Nachverdichtung in ökologisch hochwertigen oder sensiblen Hinterlandbereichen

B. UNTERSUCHUNGSKRITERIEN

Aus der generellen städtebaulichen Betrachtung des vorangegangenen Kapitels lassen sich einzelne Kriterien für die Beurteilung potentieller Standorte für eine Hinterlandbebauung ableiten. Diese Beurteilung soll dazu dienen, die quantitativen und qualitativen Potentiale dieser Form der Innenentwicklung insgesamt zu erfassen und zu einer ersten überschlägigen Bewertung einzelner Bereiche zu gelangen.

In dem Maßstab der Untersuchung können hierbei naturgemäß nur standardisierte Kriterien Anwendung finden, die sich aus der räumlichen Lage der jeweiligen Bereiche und auf einer generellen Ebene erfassbaren Belangen ergeben, so z.B. infrastrukturelle Versorgung, Beeinträchtigung durch Immissionen, Belange wie Denkmal- oder Biotopschutz etc. Keine Berücksichtigung haben solche Kriterien gefunden, die sich erst aus einer näheren Beschäftigung mit den einzelnen Gebieten ergeben können, wie z.B. die Position der Grundstückseigentümer zu eventuellen Nachverdichtungsmaßnahmen oder Detailfragen einer möglichen Erschließung.

1. Standortauswahl

In die Untersuchung wurden Standorte einbezogen, die die folgenden Merkmale erfüllen:

- Lage in einem vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich,
- Mindest-Grundstücktiefe ca. 60 - 70 m (d.h. Aufteilung in zwei Grundstückstiefen von mind. je 30 m Tiefe ist möglich),
- Abfolge von mindestens ca. zehn Grundstücken (zusammenhängende Straßenfrontlänge mindestens ca. 120 m),
- kein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Aussagen zur Zulässigkeit einer Hinterlandbebauung,
- noch keine überwiegende Prägung durch vorhandene Hinterlandbebauung.

Für alle diese Bereiche kann ein gewisses (theoretisches) Nachverdichtungspotential angenommen werden, das jedoch nicht ohne entsprechende Bauleitplanung zu aktivieren wäre. Die Untersuchung anhand ausgewählter städtebaulicher Kriterien soll also der Entscheidungsfindung zugunsten oder zuungunsten von Planungsmaßnahmen in diesen Bereichen dienen.

Die Standorte sind in einer Übersicht im **Teilplan A** (s. Anlage) dargestellt.

2. Einzelhandel / Nahversorgung

Gemäß den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster¹¹ soll im Stadtgebiet eine möglichst flächendeckende, fußläufig zu erreichende Versorgung der Wohngebiete mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) angestrebt werden. Ausgehend von dieser Prämisse, erscheint es städtebaulich angeraten, eine Verdichtung von Wohnsiedlungen nur in solchen Bereichen planerisch zu befördern, die eine gute bis ausreichende Nahversorgungssituation durch ihre Nähe zu bestehenden (oder zur Entwicklung vorgesehenen) Versor-

¹¹ *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster*, erstellt durch: Junker & Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund 2008

gungszentren oder zu Solitärstandorten mit einer Versorgung für den täglichen Bedarf aufweisen. Eine solche Situation wird angenommen für Bereiche

- innerhalb eines Radius von 1.000 m vom zentralen Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt,
- innerhalb eines Radius von 800 m von einem der festgelegten Nahversorgungszentren oder Sonderstandorte (a&b-Center, Freesencenter, Störpark),
- innerhalb eines Radius von 600 m von einem Grundversorgungs-Solitärstandort (Lebensmittelgeschäft mit mindestens ca. 400 m² Verkaufsfläche).

Die Abdeckung des Siedlungsgebietes mit den Radien der jeweiligen Versorgungsbereiche ist im **Teilplan B** (s. Anlage) dargestellt.

3. Soziale Infrastruktur

Gerade für junge Familien als potentielle Klientel einer Eigenheimbebauung ist die Nähe ihres Wohngrundstücks zu Kindergärten und Grundschulen ein wichtiges Standortkriterium. Um weiteres Aufkommen motorisierten Individualverkehrs - mit entsprechenden Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen der allgemeinen Wohnqualität - wenn möglich zu vermeiden, sollten diese Einrichtungen daher auch für Kinder zu Fuß erreichbar sein. In der städtebaulichen Fachliteratur wird für Kindergärten i.d.R. eine fußläufige Erreichbarkeitsdistanz von 400 m, für Grundschulen eine Entfernung von max. 800 m angegeben.

Die innerhalb dieser Radien gelegenen Bereiche sind im **Teilplan C** (s. Anlage) dargestellt.

4. ÖPNV-Anbindung

Auch die Erreichbarkeit der Wohnstandorte mit den vorhandenen Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und somit zur Entlastung der Umwelt bei. Insbesondere unter dem Vorzeichen einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird der Benutzung dieser Verkehrsmittel künftig eine gesteigerte Bedeutung zukommen. Eine Verdichtung von Wohnstandorten sollte daher nur in solchen Bereichen planerisch vorgesehen werden, die über eine Anbindung an das Stadtbusnetz verfügen. Es wird im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung davon ausgegangen, dass eine befriedigende Anbindung innerhalb eines Korridors von beidseitig 300 m Breite entlang der Buslinien gegeben ist.

Die Abdeckung des Stadtgebiets mit den Einzugsbereichen der ÖPNV-Verbindungen wird im **Teilplan D** (s. Anlage) dargestellt.

5. Immissionen

Der Belang des Schutzes vor unverträglichen Umwelteinwirkungen, insbesondere in Form von Lärmbelastungen, nimmt in der städtebaulichen Planung eine zunehmende Bedeutung ein. Erhebliche Teile des Stadtgebietes sind von Immissionen belastet, die aus gewerblichen Tätigkeiten oder motorisiertem Verkehr resultieren. Die Bereiche, die sich in der Nähe emittierender Verkehrstrassen oder Gewerbegebiete befinden, und in denen daher mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass eine zusätzliche Wohnbebauung nur unter Aufwendungen für den aktiven oder passiven Schallschutz zu realisieren wäre, sind im **Teilplan E** (s. Anlage) dargestellt.

6. Natur und Landschaft

Auch innerhalb des zusammenhängend besiedelten Stadtgebietes befinden sich Flächen mit hervorgehobener umweltrelevanter Bedeutung. Hierzu gehören neben Flächen in oder an übergeordneten Biotopverbundachsen auch Knickstrukturen oder ausgedehnte zusammenhängende Gehölzbestände, die sich vielfach im Hinterliegerbereich größerer Eigenheimgrundstücke entwickelt haben. Solche Bereiche sollten von einer Siedlungsverdichtung ausgenommen werden, da sie von besonderer Bedeutung für das innerörtliche Biotopnetz sind.

Für die in Betrachtung genommenen Flächen wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine groben vorab-Beurteilung anhand von Luftbilddauswertungen vorgenommen. Hinweise auf zu beachtende Belange von Natur und Landschaft werden im **Teilplan F** (s. Anlage) dargestellt.

7. Siedlungsbild / Denkmalschutz

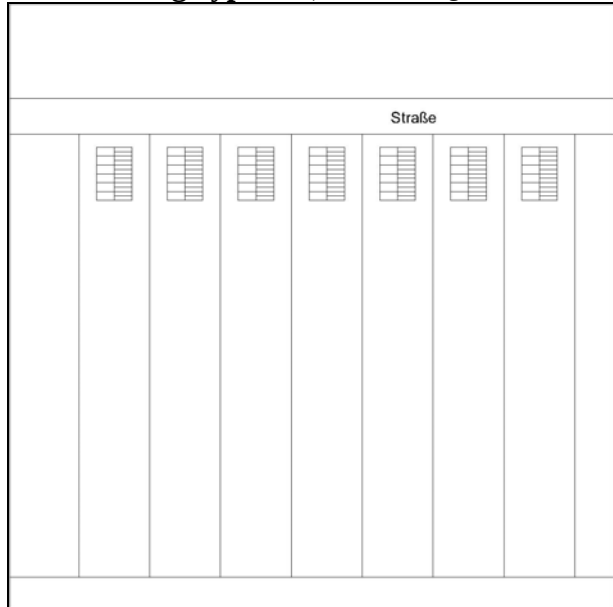
Einige der hier betrachteten Wohnsiedlungsbereiche aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts werden aufgrund ihrer städtebaulichen, geschichtlichen und teilweise auch architektonischen Besonderheiten von der Unteren Denkmalschutzbehörde als erhaltens- und schutzwürdig eingestuft. Der Siedlungsschutz umfasst insbesondere auch die typische Grundstücksaufteilung der Siedlerstellen in Hausvorzone, Wohngebäude, Stallgebäude und rückwärtiger Obst- und Gemüsegarten. Eine Nachverdichtung dieser Gebiete durch Hinterlandbebauung wird von der Denkmalschutzbehörde negativ beurteilt, da sie einen unangemessenen und nicht denkmalgerechten Eingriff in die Struktur der jeweiligen Siedlungen darstellen würde. Die betroffenen Bereiche werden im **Teilplan F** (s. Anlage) dargestellt.

8. Mögliche Erschließungsformen

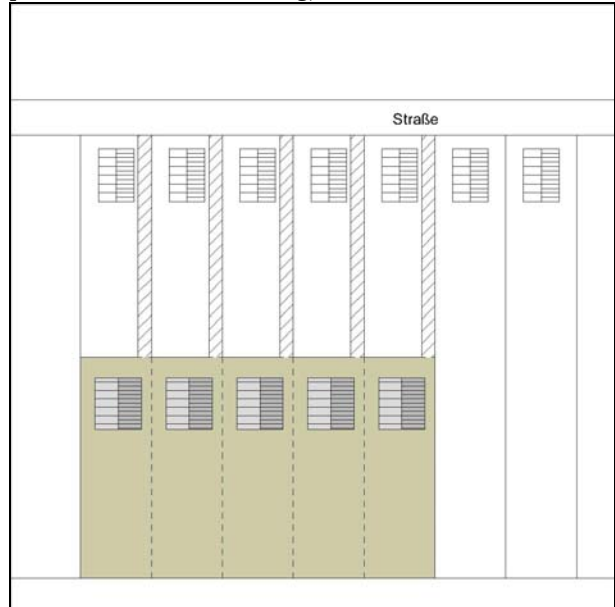
Die Schaffung von Bauplätzen im Hinterlandbereich einer bestehenden Wohnsiedlung erfordert i.d.R. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, da zumeist eine direkte Anfahrbarkeit der neu gebildeten Hinterliegergrundstücke gewünscht wird.. Die Erschließung dieser Grundstücke kann in unterschiedlichen Varianten - von der private Einzelererschließung bis zur Schaffung eines eigenen öffentlichen Straßen- und Wegenetzes - erfolgen. In der Regel sind private Einzelererschließungen städtebaulich als eher problematisch anzusehen, da auf diese Weise häufig eine Vielzahl von Grundstückszufahrten mit entsprechender Versiegelung und Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den vorderen Grundstücksbereichen entsteht. Auf der anderen Seite ist diese Erschließungsvariante für den einzelnen Grundstückseigentümern bei Bedarf sehr zügig und ohne großen Organisationsaufwand herzustellen, während die Anlage von Sammelerschließungen eine Einigkeit unter den Eigentümern voraussetzt, ggf. sogar ein entsprechendes Umlegungsverfahren. Welcher Variante im Einzelfall der Vorzug zu geben ist, hängt daher neben den räumlichen Voraussetzungen auch von der Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer ab.

Die möglichen Erschließungstypen sind nachfolgend in schematischen Skizzen dargestellt. In der Auflistung der potentiellen Standorte (s. Anlage) wird auf die örtliche Realisierbarkeit der einzelnen Varianten hingewiesen.

Erschließungstypus a („Pfeifenstielgrundstücke“ mit privater Einzelererschließung)



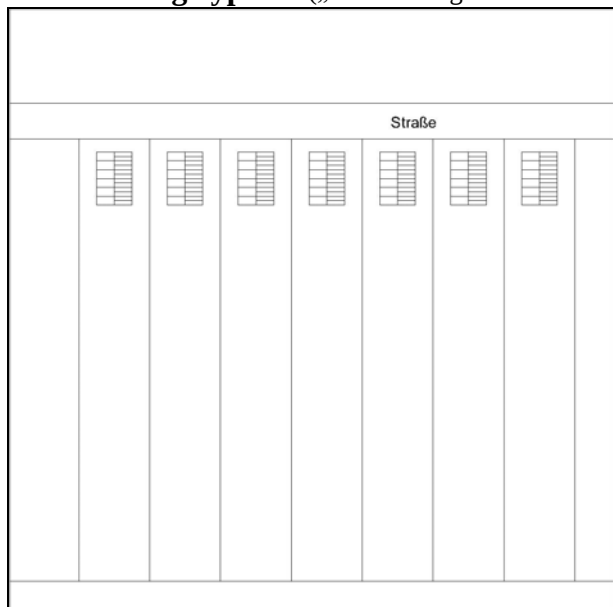
vorher



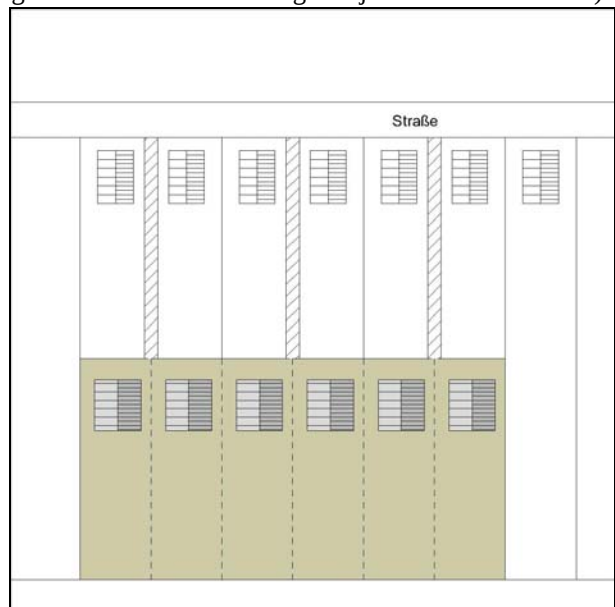
nachher

- Vorteile:**
- kein öffentlicher Erschließungsaufwand
 - Zeitpunkt der Abtrennung des Hinterlandgrundstücks kann individuell bestimmt werden
 - zusätzliches Verkehrsaufkommen wird gleichmäßig verteilt
- Nachteile:**
- Grundstücksbreiten von mind. ca. 15-16 m erforderlich
 - vorhandene Nebenanlagen, Garagen, etc. verhindern Erschließungswege
 - verhältnismäßig großer Anteil von Erschließungsflächen
 - Störung des gesamten Gartenbereiches der Vorderliegerbebauung durch Grundstückszufahrten
 - Häufung von Grundstückszufahrten an der öffentlichen Straße

Erschließungstypus b („Pfeifenstielgrundstücke“ mit gemeinsamer Erschließung von je zwei Grundstücken)



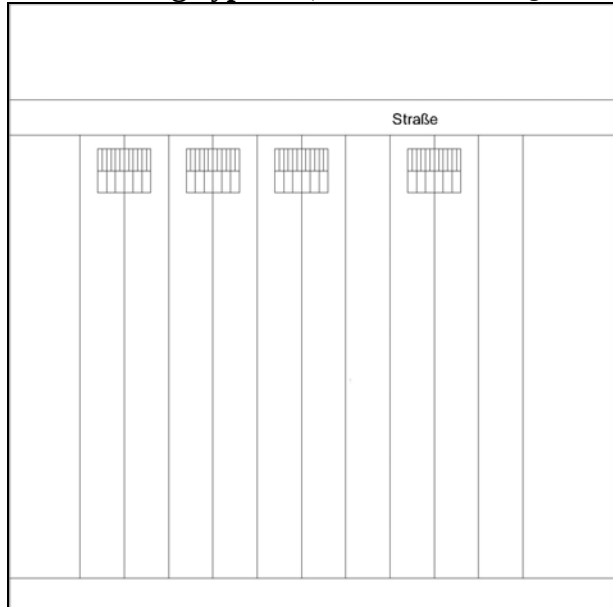
vorher



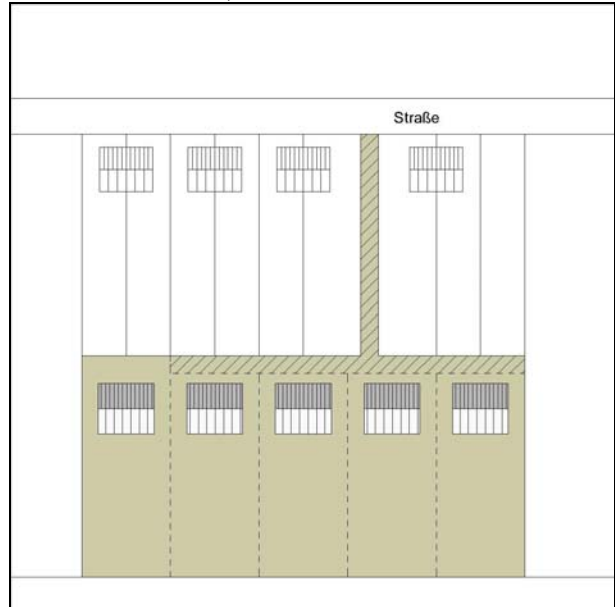
nachher

- Vorteile:**
- kein öffentlicher Erschließungsaufwand
 - zusätzliches Verkehrsaufkommen wird gleichmäßig verteilt
 - gegenüber Typus a: Reduzierung des Erschließungsaufwands
- Nachteile:**
- Grundstücksbreiten von mind. ca. 15-16 m erforderlich
 - vorhandene Nebenanlagen, Garagen, etc. verhindern Erschließungswege
 - Störung des gesamten Gartenbereiches der Vorderliegerbebauung durch Grundstückszufahrten
 - Abstimmung jeweils zweier Grundstückseigentümer erforderlich

Erschließungstypus c (Sammelerschließung für eine zusätzliche Bauzeile)



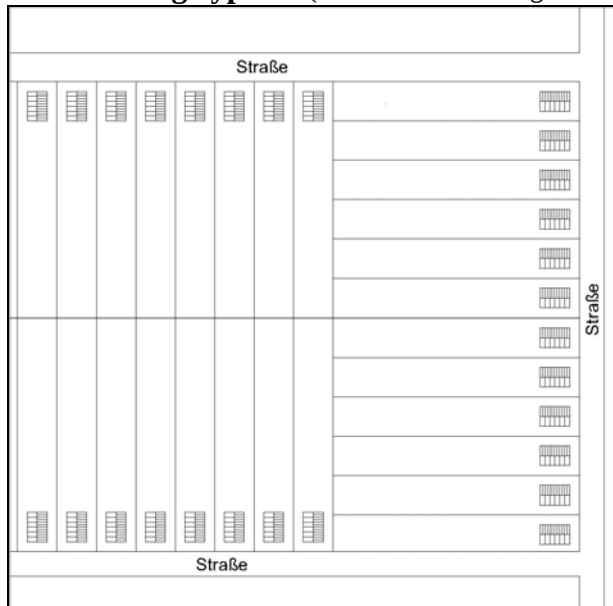
vorher



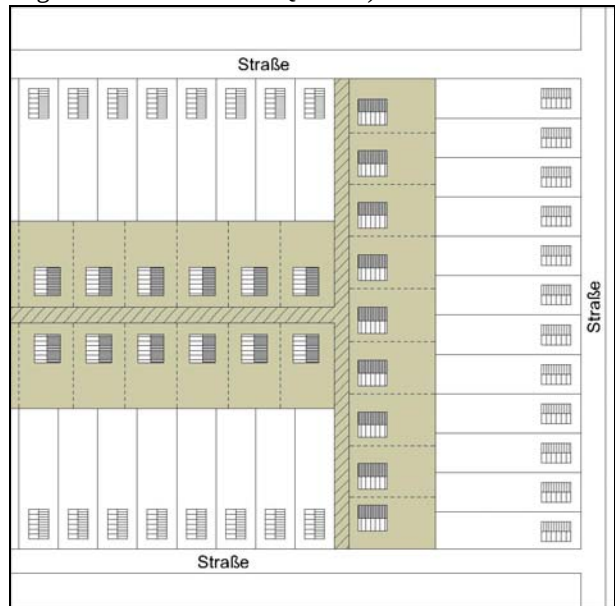
nachher

- Vorteile:**
- geordnete Erschließung, Anzahl zusätzlicher Grundstückszufahrten wird minimiert
 - Neuordnung ungünstiger Grundstückszuschnitte, auch bei schmalen Parzellen möglich
 - Beibehaltung weitgehend ungestörter Gartenbereiche
- Nachteile:**
- zumeist öffentl. Erschließungsaufwand (alternativ: Abwicklung durch Erschlie ungsgemeinschaft)
 - erhöhter Organisationsaufwand (Einigung der Eigentümer / Umlegungsverfahren erforderlich)
 - Bündelung des Verkehrsaufkommens (Benachteiligung weniger Eigentümer)

Erschließungstypus d (Sammelerschlie ung für ein neugebildetes Hinterland-Quartier)



vorher



nachher

- Vorteile:**
- geordnete Erschließung, Anzahl zusätzlicher Grundstückszufahrten wird minimiert
 - Neuordnung ungünstiger Grundstückszuschnitte, auch bei schmalen Parzellen möglich
 - geordnete Entwicklung eines eigenständigen Quartiers
 - Beibehaltung weitgehend ungestörter Gartenbereiche
- Nachteile:**
- zumeist öffentl. Erschließungsaufwand (alternativ: Abwicklung durch Erschlie ungsgemeinschaft)
 - hoher Organisationsaufwand (Einigung der Eigentümer / Umlegungsverfahren erforderlich)
 - Bündelung des Verkehrsaufkommens (Benachteiligung weniger Eigentümer)

C. ERGEBNIS

1. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Insgesamt wurden 44 Standorte im Stadtgebiet erhoben, die den unter B.1 dargestellten Kriterien entsprechen. Der quantitative Schwerpunkt der festgestellten Standorte liegt in den zum großen Teil von älteren Eigenheimsiedlungen geprägten Stadtteilen Tungendorf (10 Standorte mit zusammen rd. 45 ha) und Einfeld (8 Standorte mit zusammen rd. 43 ha). In den Stadtteilen Gadeland, Wittorf, Faldera, Gartenstadt und Brachenfeld / Ruthenberg, deren Bebauungsstruktur ebenfalls durch Einfamilienhaussiedlungen dominiert wird, befinden sich entsprechende Nachverdichtungs-Potentialbereiche mit Größen von jeweils rund 30 ha. Lediglich in den Stadtteilen Stadtmitte und Böcklersiedlung / Bugenhagen liegt das entsprechende Nachverdichtungspotential mit 5 bzw. 9 ha deutlich niedriger.

Die Summe der Flächen aller untersuchten Standorte beträgt rd. 245 ha. Geht man davon aus, dass bei einer Nachverdichtung etwa die Hälfte der Grundstücksflächen für die Altbebauung behalten wird, so verblieben für zusätzliche Wohngrundstücke in diesen Gebieten insgesamt rd. 120 ha. Die Anzahl zu realisierender neuer Wohngebäude beträgt nach einer überschlägigen Betrachtung rd. 1.140; dies entspricht einem Flächenbedarf von durchschnittlich rd. 1.000 m² für ein neues Wohngrundstück einschließlich erforderlicher Erschließungsflächen.

Bei einer Beschränkung auf solche Bereiche, die hinsichtlich der generellen Standortkriterien als überwiegend positiv zu bewerten sind, ergibt sich eine Summe von sieben Standorten mit insgesamt rd. 30 ha Fläche für rd. 160 potentielle neue Wohngrundstücke in den Stadtteilen Gadeland, Tungendorf, Wittorf und Brachenfeld / Ruthenberg.

Die Erhebungsergebnisse werden in der nachstehenden Tabelle als Übersicht zusammengefasst.

	Standorte insgesamt			positiv bewertete Standorte		
	Anzahl Standorte	Fläche in ha	Anzahl Baugrundstücke	Anzahl Standorte	Fläche in ha	Anzahl Baugrundstücke
Einfeld	8	43	210	0		
Tungendorf	10	45	180	2	6,5	35
Gartenstadt	2	27,5	115	0		
Böcklersiedlung / Bugenhagen	1	8,5	40	0		
Brachenfeld / Ruthenberg	6	30	140	1	10,5	40
Faldera	4	29	150	0		
Stadtmitte	2	5	20	0		
Wittorf	5	26,5	115	2	2,5	20
Gadeland	6	30	170	2	12	65
Summe	44	244,5	1.140	7	32	160

2. Fazit und Handlungsempfehlung

Auch wenn die erhobenen Daten lediglich ein theoretisches Potential wiedergeben, wird aus ihnen deutlich, dass im Stadtgebiet erhebliche Flächenreserven für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung vorhanden sind. Zwar ist realistischerweise davon auszugehen, dass nur ein ge-

ringer Anteil aller hier dargestellten Flächen von den Eigentümern tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Berücksichtigt man jedoch zudem die noch vorhandenen freien Baugrundstücke in bestehenden bzw. aktuell geplanten Baugebieten sowie die weiteren Möglichkeiten einer Innenentwicklung (Nachverdichtung aufgrund bestehender Baurechte in unbeplanten Innenbereichen, Konversion, Wiedernutzung von Gewerbebrachen), so zeichnet sich - zumindest theoretisch - insgesamt ein potentieller Angebotsüberhang an Grundstücken für den Wohnungsbau ab.

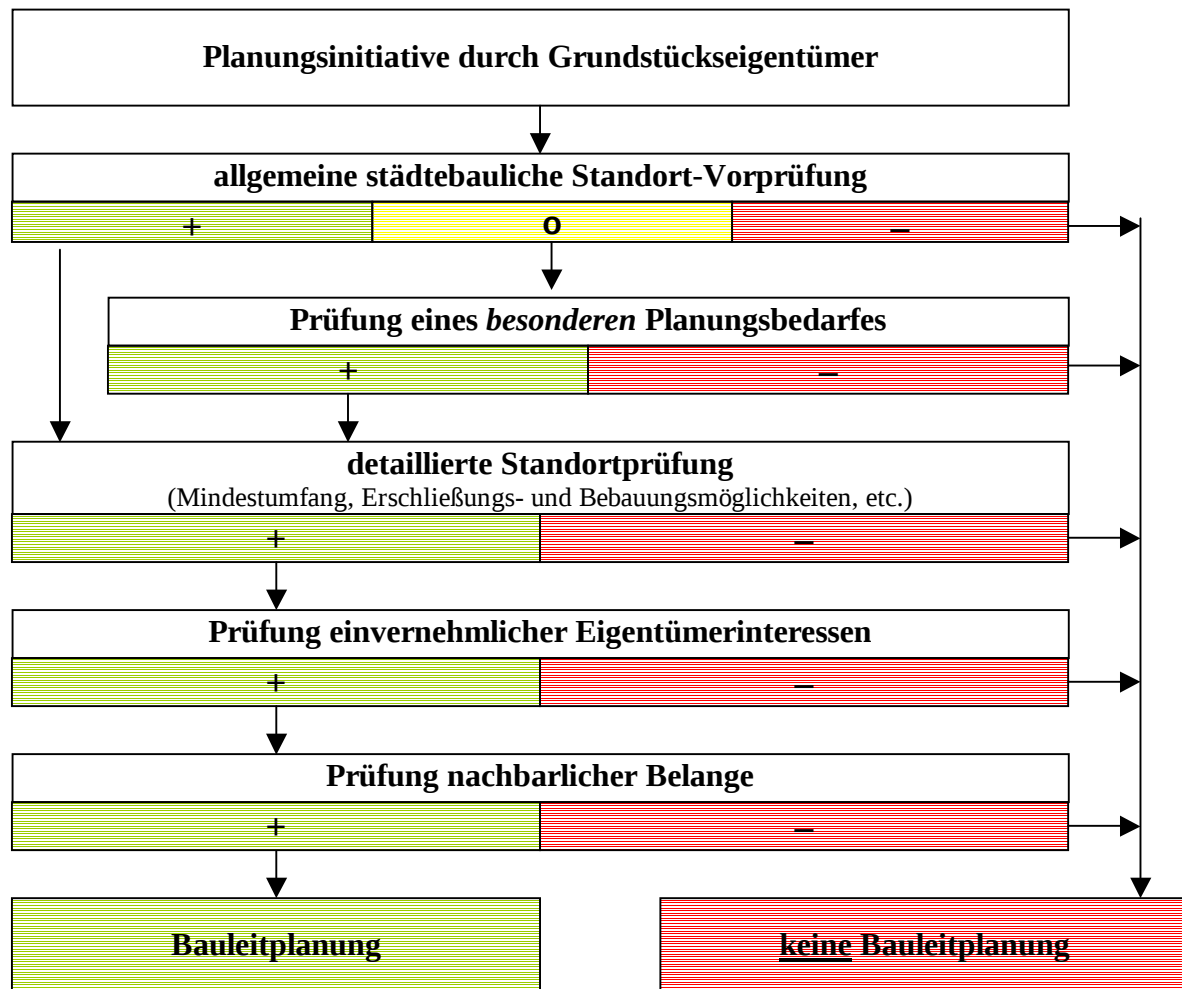
Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass eine umfangreiche Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche zum Zwecke der allgemeinen Wohnraumversorgung in absehbarer Zeit nicht mehr erforderlich sein wird. Vielmehr würde ein undifferenziertes Ausweiten des Wohnungsbestandes zu einer weiter nachlassenden Nachfrage nach Bestandsimmobilien auch im Eigenheimsektor und zur Perforation von Altsiedlungsgebieten führen.

Aus den o.g. Gründen besteht kein Bedarf für Nachverdichtungen an städtebaulich ungünstigen Standorten oder gegen den ausdrücklichen Willen betroffener Grundstückseigentümer. Bei entsprechenden Planungen können und sollten daher nachvollziehbare Qualitäts-, Bedarfs- und Akzeptanzkriterien angelegt werden:

- Planungen sollten nur auf entsprechende **Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer** eingeleitet werden.
- Grundsätzlich sollten Planungen auf **Bereiche mit günstigen städtebaulichen Ausgangsvoraussetzungen** - infrastruktureller Versorgung, keine Einschränkungen durch Immissionen, Denkmalschutz, Belange von Natur und Landschaft, etc. - begrenzt werden. Von der Einhaltung einzelner Standortanforderungen kann in bestimmten Fällen abgesehen werden, wenn besondere Gründe dies nahelegen, z.B. wenn die Planung explizit und nachvollziehbar der Bedarfsdeckung in der näheren Umgebung des Standortes oder der Schaffung eines besonderen Wohnraumangebotes dient.
- Planungen sollten nur dort erfolgen, wo **einvernehmliche und städtebaulich sinnvolle Regelungen** für einen in sich abgeschlossenen Siedlungsabschnitt mit einer gewissen **Mindestgröße** (in Abhängigkeit von der vorhandenen Siedlungsstruktur) erzielt werden können.
- Planungen sind nur unter angemessener **Beachtung nachbarlicher Belange** aufzustellen. Bei unlösbaren Interessenskonflikten ist von einer Planung abzusehen.

Eine konsequente Anwendung nachvollziehbarer Kriterien bei der Entscheidung über Nachverdichtungsplanungen verhilft letztlich auch dazu, die städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt hinsichtlich ihrer künftigen Wohnbauentwicklung gegenüber der Öffentlichkeit transparenter darstellen zu können. Entsprechende Planungsentscheidungen können zügiger und nachvollziehbarer getroffen werden, und somit ergibt sich auch für Grundstückseigentümer und Investoren eine größere Planungssicherheit im Hinblick auf die Entwicklung einzelner Wohnimmobilien oder auch ganzer Quartiere.

Aus den o.g. Kriterien lässt sich folgendes Prüfschema für die Behandlung entsprechender Planungsanfragen ableiten:



Nach diesem Bearbeitungsschema sollte jeder Antrag zunächst hinsichtlich der generellen Eignung des Standortes überprüft werden. Dieser Prüfung sind die in Abschnitt B. genannten Kriterien zugrunde zu legen. Sofern eine Eignung definitiv auszuschließen ist (in den Fällen, wo eine überwiegende Anzahl städtebaulicher Anforderungen nicht erfüllt werden), sollen keine weiteren Planungsschritte erfolgen. Sofern sich der Standort nach diesen Kriterien generell als eindeutig geeignet darstellt, sind die konkreten Planungsmöglichkeiten und die Übereinstimmung der Eigentümerinteressen in weiteren Planungsschritten zu überprüfen. In solchen Fällen, wo der Standort nicht alle städtebaulichen Lagekriterien erfüllt und insofern nur eine durchschnittliche Eignung aufweist, sollte in einem Zwischenschritt ermittelt werden, ob besonders günstige sonstige Umstände für die Weiterverfolgung der Planungsüberlegungen sprechen. Solche Gründe können beispielsweise in einer bereits erfolgten Abstimmung aller Eigentümer, einer besonderen räumlichen oder demografischen Situation eines Gebietes, einer erhöhten Wohnraumnachfrage in einem bestimmten Stadtteil o.ä. liegen.

3. Weitere Handlungserfordernisse

Wie in Kapitel A.1 angesprochen, besteht in den älteren Eigenheimgebieten der Stadt Neumünster ein städtebaulicher Handlungsbedarf, der sich aus geänderten demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergibt. Während der Wunsch nach dem Einfamilienhaus als bevorzugte Wohnform weiterhin nahezu ungebrochen scheint, entspricht das typische ältere Siedlungshaus mit seiner verhältnismäßig knappen Wohnfläche, seinem einfachen Ausstattungsstandard und sei-

ner schmalen, aber langen Gartenparzelle nicht mehr der Wunschvorstellung jüngerer Menschen. Insbesondere im Zusammenhang mit dem in solchen Gebieten anstehenden Generationenwechsel ergibt sich somit ein Umbruch in der gewohnten Nutzung und Wertschätzung der ursprünglichen Siedlungsstrukturen. Der Wunsch einiger Eigentümer nach Abtrennung und Veräußerung von Grundstücksteilen stellt eine der Folgen dieses Umbruchs dar.

Aus der vorliegenden Untersuchung wird jedoch deutlich, dass unter den gegebenen demographischen Rahmenbedingungen eine Verdichtung von Altsiedlungsgebieten nur in wenigen Fällen eine sinnvolle Maßnahme zu deren Weiterentwicklung darstellen kann. Angesichts des nachlassenden Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen wird sich auch eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete Planung auf wenige, städtebaulich gut integrierte Standorte konzentrieren müssen. Für weniger günstig gelegene Siedlungsbereiche sollten daher andere Handlungsstrategien entwickelt werden, die nicht auf fortgesetztes Wachstum, sondern vielmehr auf Konsolidierung des Bestandes oder gar - in manchen Bereichen - auf einen städtebaulich geordneten Schrumpfungsprozess ausgerichtet sind.

Dies bedeutet jedoch, dass nicht jedem Eigentümerinteresse an einer günstigeren Nutzung oder Verwertung von Siedlungsgrundstücken nachgekommen werden kann. Ein erheblicher Anteil der Anträge auf Aufstellung entsprechender Bebauungspläne wird voraussichtlich abschlägig beschieden werden müssen. Um den betroffenen Grundstückseigentümern die Gründe hierfür plausibel vermitteln zu können, ist es zum einen erforderlich, die Planungsentscheidungen anhand eines nachvollziehbaren und konsequent angewandten Konzeptes zu begründen (s. vorstehendes Kapitel). Andererseits sollte sich das planerische Handeln der Stadt nicht auf restriktive Vorgaben beschränken, vielmehr sollten auch Wege eines positiven Umgangs mit den anstehenden Entwicklungen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Ein Ansatz hierzu wird in der Arbeit von Gina M. Willner über den Stadtteil Tungendorf deutlich, in der sie Szenarien und Handlungsvorschläge für den Umgang mit demographisch bedingten Schrumpfungsprozessen entwirft.¹² Sie betont hierbei einerseits die mit einem Bevölkerungsrückgang verbundenen potentiellen Chancen für die Siedlungsentwicklung (u.a. Erhöhung von Freiraumanteilen im Quartier, Möglichkeiten temporärer Nutzungen etc.), verweist jedoch insbesondere auch auf die Notwendigkeit eines flexiblen und zukunftsweisenden Umgangs mit den bestehenden Baulichkeiten. Hierzu werden Maßnahmen vorgeschlagen, die eine stärkere Wieder-Inwertsetzung der vorhandenen Wohngebäude befördern können, wie z.B. die Etablierung von Modellprojekten zu zeitgemäßen Umbaumöglichkeiten für die bestehenden Siedlungshäuser oder den Aufbau einer Immobilien- und Informationsbörse als Internet-Plattform, vergleichbar dem Wohnlotsen-Pilotprojekt der Stadt Cuxhaven.¹³

Auch im Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Neumünster wird auf den anstehenden Handlungsbedarf im Zuge der Umstrukturierung von Einfamilienhausgebieten hingewiesen; es wird eine vertiefende Untersuchung dieser Problematik einschließlich einer langfristigen Woh-

¹² Gina M. Willner, *Cultivate Tungendorf: A new chance for sustainability for an inner-city district in the presence of demographic change, a.a.O.*

¹³ Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cuxhaven ist durch einem starken Schrumpfung- und Alterungsprozess geprägt; es bestehen zunehmende Leerstände auch in Einfamilienhausgebieten. Mit dem im Rahmen des Bundesforschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) „Kommunale Konzepte Wohnen“ geförderten Projekt „Cuxhavener WohnLotse“ wurde ein kooperativ getragenes Beratungsangebot rund um Bestandsimmobilien initiiert. Ziel ist die Förderung der Eigentumbildung, die Erhaltung stabiler Nutzungsstrukturen in Bestandsquartieren sowie die Sicherung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen und – netze.

Weitere Informationen im Internet hierzu u.a. unter <http://refina.segeberg.de/staticsite/staticsite.php?menuid=121>

nungsmarktprognose empfohlen.¹⁴ Die hier vorliegenden Untersuchungsergebnisse unterstützen diese Aussage und verweisen auf einen erkennbaren planerischen Steuerungsbedarf.

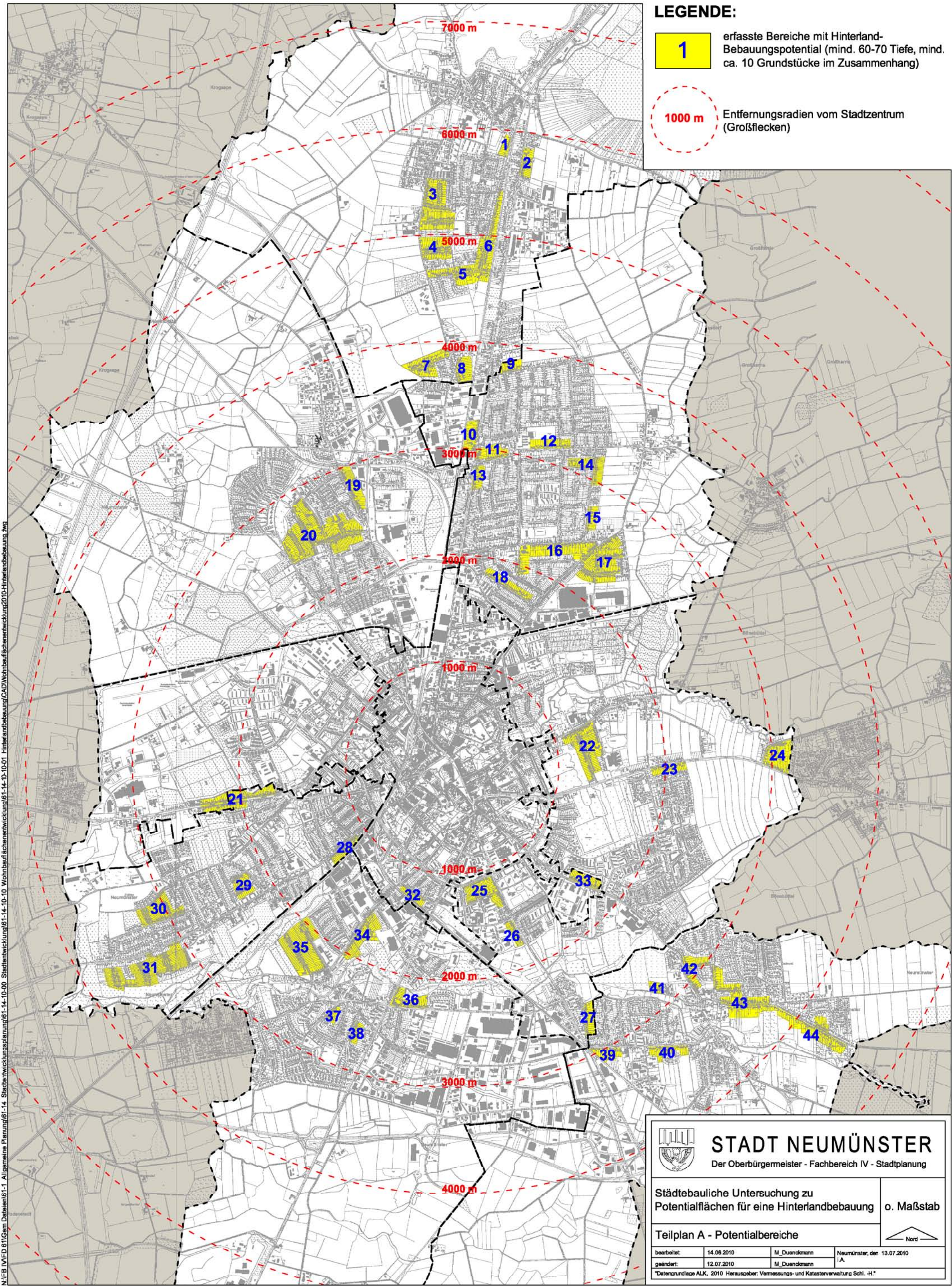
Neumünster, den 24. August 2010
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung - 61 -
Im Auftrag

(Hörst)

Anlage:
Untersuchung Stadtgebiet (Teilpläne A bis F)

¹⁴ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht - , a.a.O., Seite 92 f

N:\FBI\WFD 61\Gem Daten\61-1 Allgemeine Planung\61-14-10-00 Stadtentwicklungsplanung\61-14-10-10-10 Wohnbauflächenentwicklung\61-14-10-10-01 Hinterlandbebauung\2010-Hinterlandbebauung.jpg



LEGENDE:

1

erfasste Bereiche mit Hinterland-Bebauungspotential (mind. 60-70 Tiefe, mind. ca. 10 Grundstücke im Zusammenhang)

1000 m

Entfernungsradien vom Stadtzentrum (Großflecken)



STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu
Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

o. Maßstab

Teilplan A - Potentialbereiche

bearbeitet: 14.06.2010

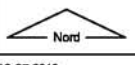
geändert: 12.07.2010

M. Duennemann

M. Duennemann

Neumünster, den 13.07.2010

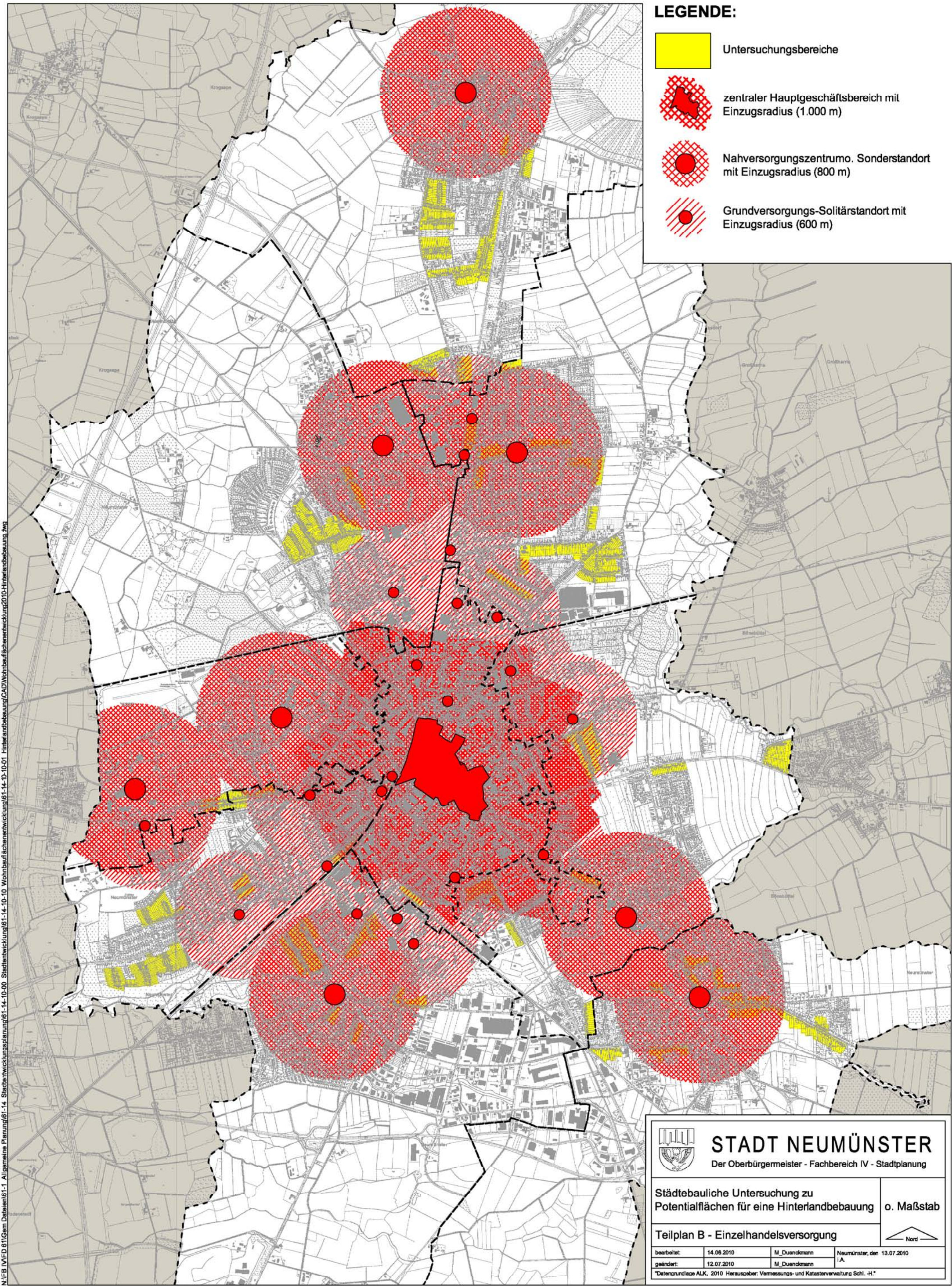
I.A.



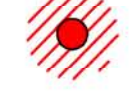
Nord

Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.

N:\FBI\WFD 61\Gem Daten\61-1 Allgemeine Planung\61-14-10-00 Stadtentwicklungsplanung\61-14-10-01 Hinterlandbebauung\CAD\Wohnbauflächenentwicklung\61-14-10-01 Hinterlandbebauung 2010\Hinterlandbebauung.jpg



LEGENDE:

-  Untersuchungsbereiche
-  zentraler Hauptgeschäftsbereich mit Einzugsradius (1.000 m)
-  Nahversorgungszentrumo. Sonderstandort mit Einzugsradius (800 m)
-  Grundversorgungs-Solitärstandort mit Einzugsradius (600 m)

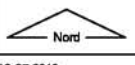


STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu
Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

Teilplan B - Einzelhandelsversorgung

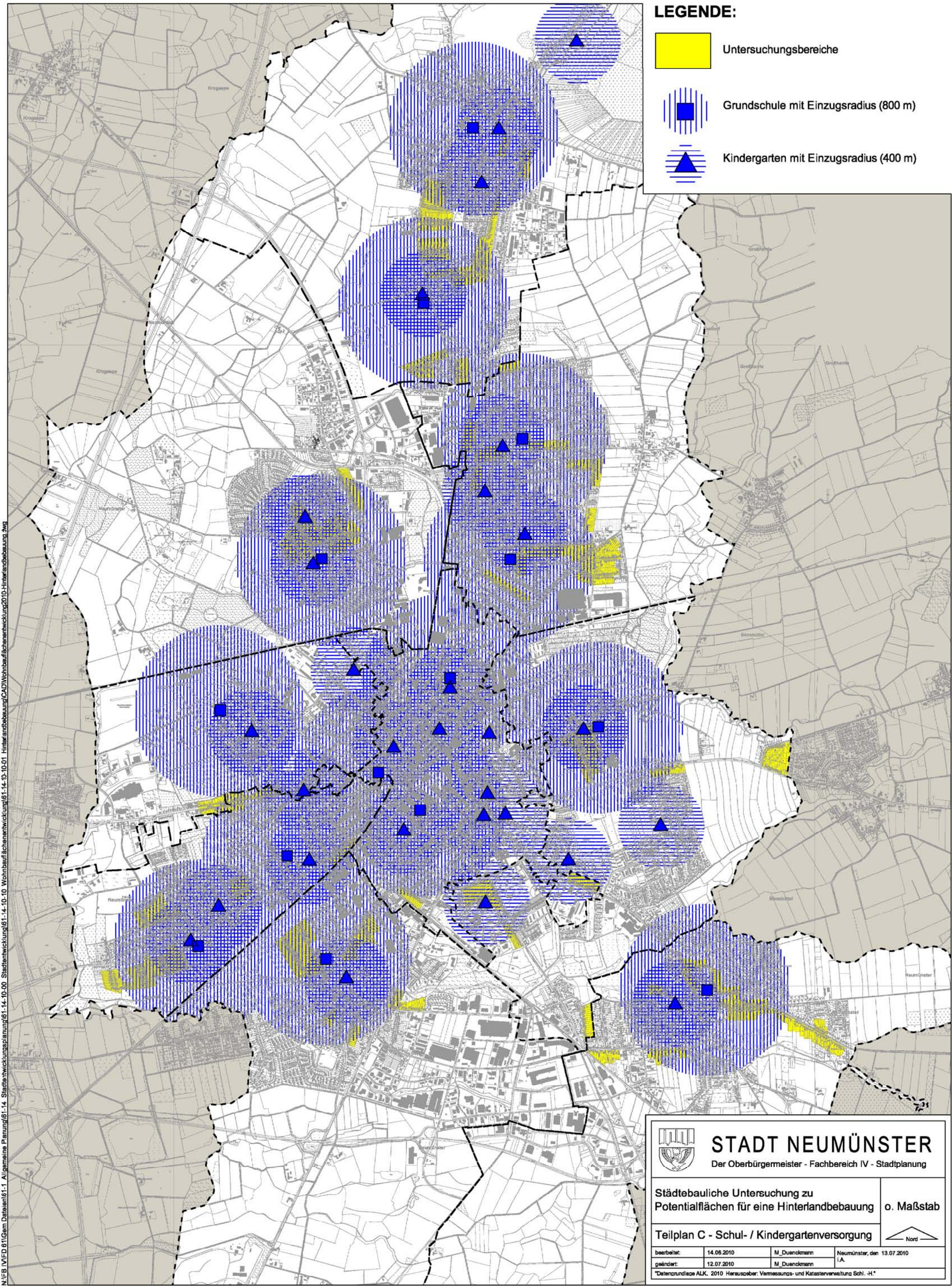
o. Maßstab



bearbeitet:	14.06.2010	M. Duennemann	Neumünster, den 13.07.2010
geändert:	12.07.2010	M. Duennemann	i.A.

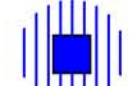
Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.

N:\FBI\WFD 61\Gem Daten\61-1 Allgemeine Planung\61-14 Stadtentwicklungsplanung\61-14-10-00 Stadtentwicklungsplanung\61-14-10-01 Hinterlandbebauung\CAD\Wohnbauflächenentwicklung\2010-Hinterlandbebauung.dwg



LEGENDE:

Untersuchungsbereiche

Grundschule mit Einzugsradius (800 m)

Kindergarten mit Einzugsradius (400 m)

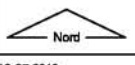


STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu
Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

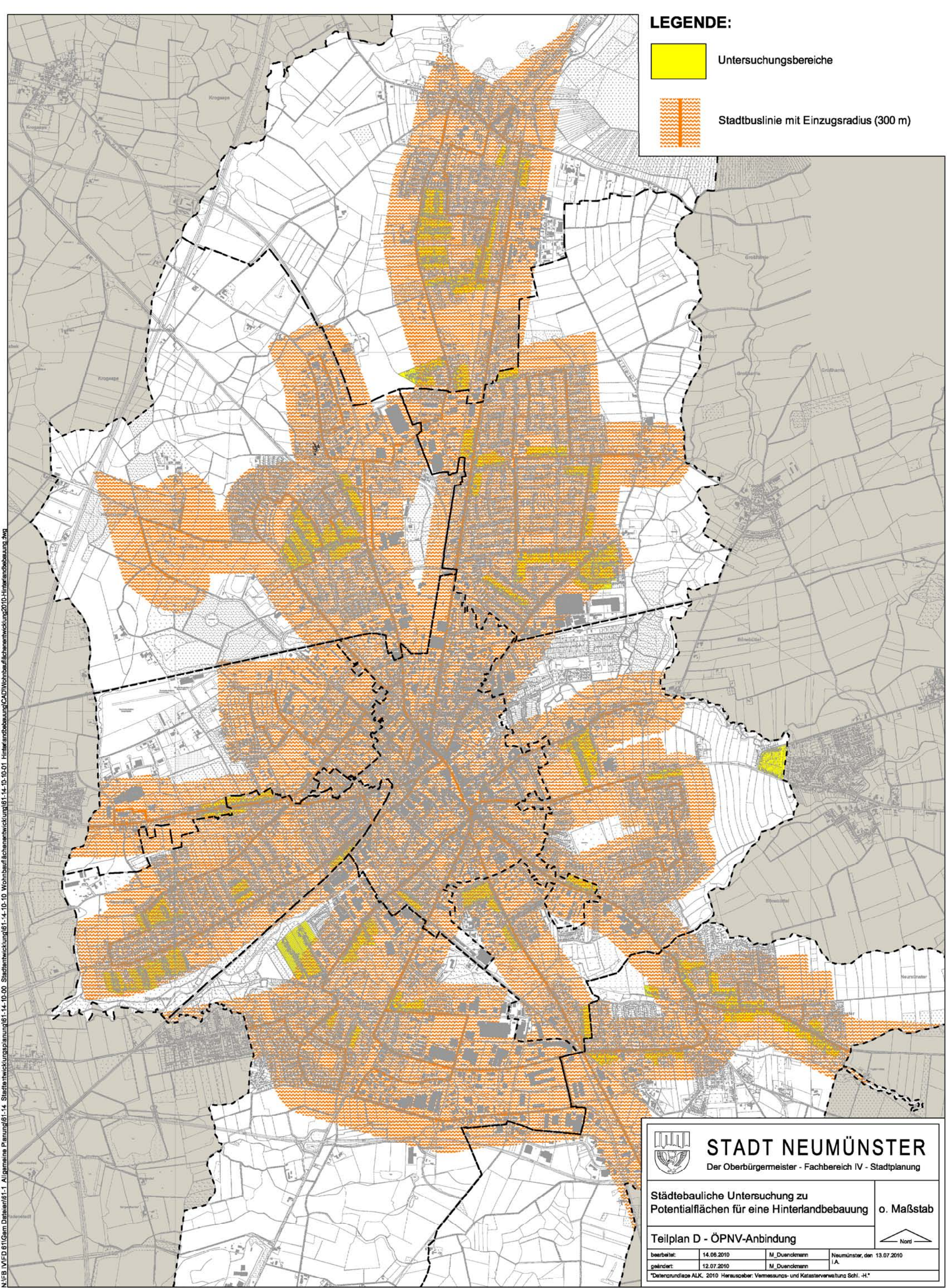
o. Maßstab

Teilplan C - Schul- / Kindergartenversorgung



bearbeitet:	14.06.2010	M. Duennemann	Neumünster, den 13.07.2010
geändert:	12.07.2010	M. Duennemann	i.A.

Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.



LEGENDE:



Untersuchungsbereiche



Stadtbuslinie mit Einzugsradius (300 m)



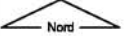
STADT NEUMÜNSTER

Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

o. Maßstab

Teilplan D - ÖPNV-Anbindung

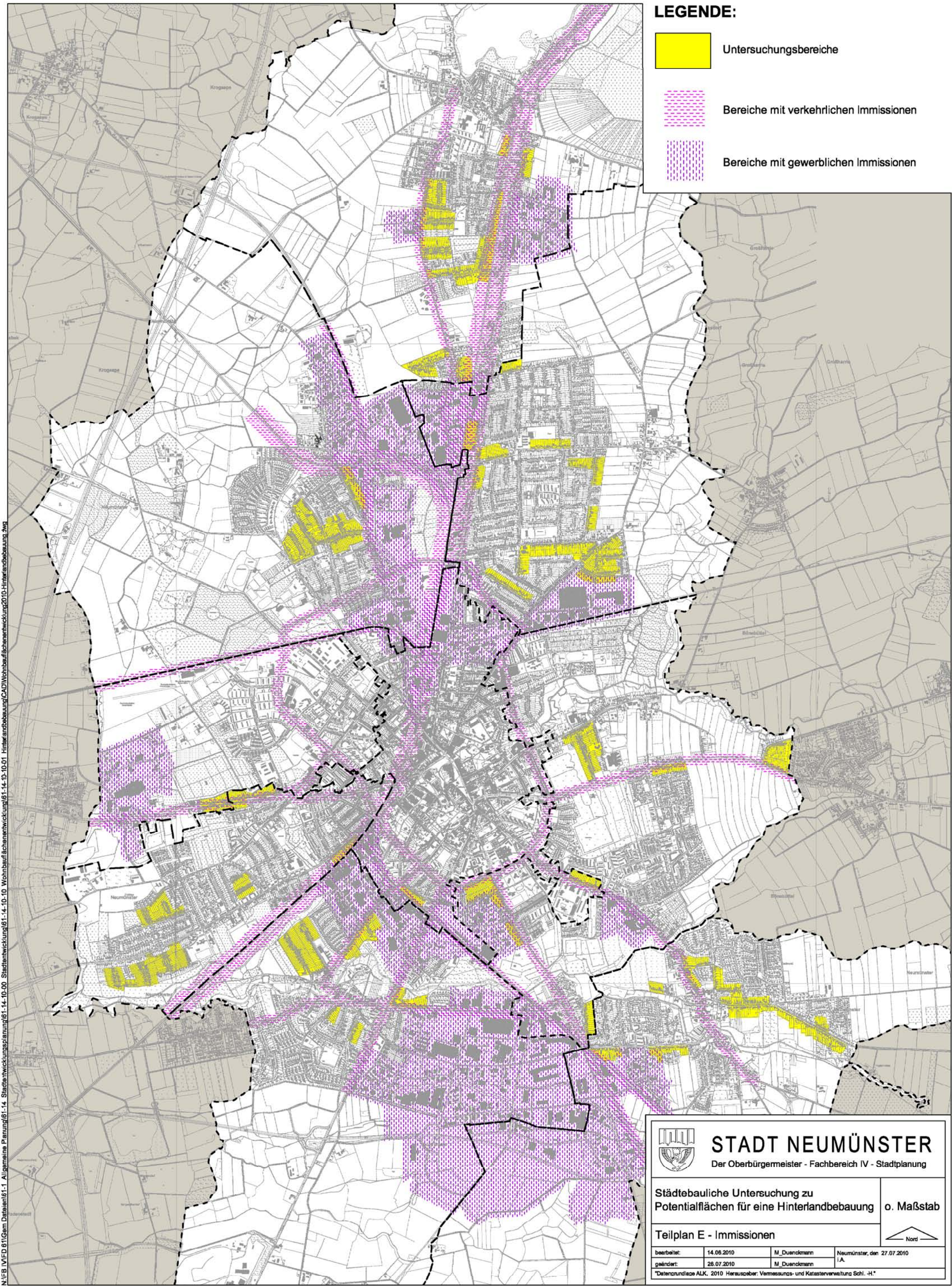


bearbeitet:	14.06.2010	M_Duenckmann	Neumünster, den 13.07.2010 I.A.
geändert:	12.07.2010	M_Duenckmann	

Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl. -H.

*Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl. -H.

N:\FBI\WFD 61\Gem Daten\61-1 Allgemeine Planung\61-14-10-00 Stadtentwicklungsplanung\61-14-10-01 Hinterlandbebauung\CAD\Hinterlandbebauung2010-Hinterlandbebauung.dwg



LEGENDE:

Untersuchungsbereiche

Bereiche mit verkehrlichen Immissionen

Bereiche mit gewerblichen Immissionen

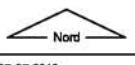


STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu
Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

o. Maßstab

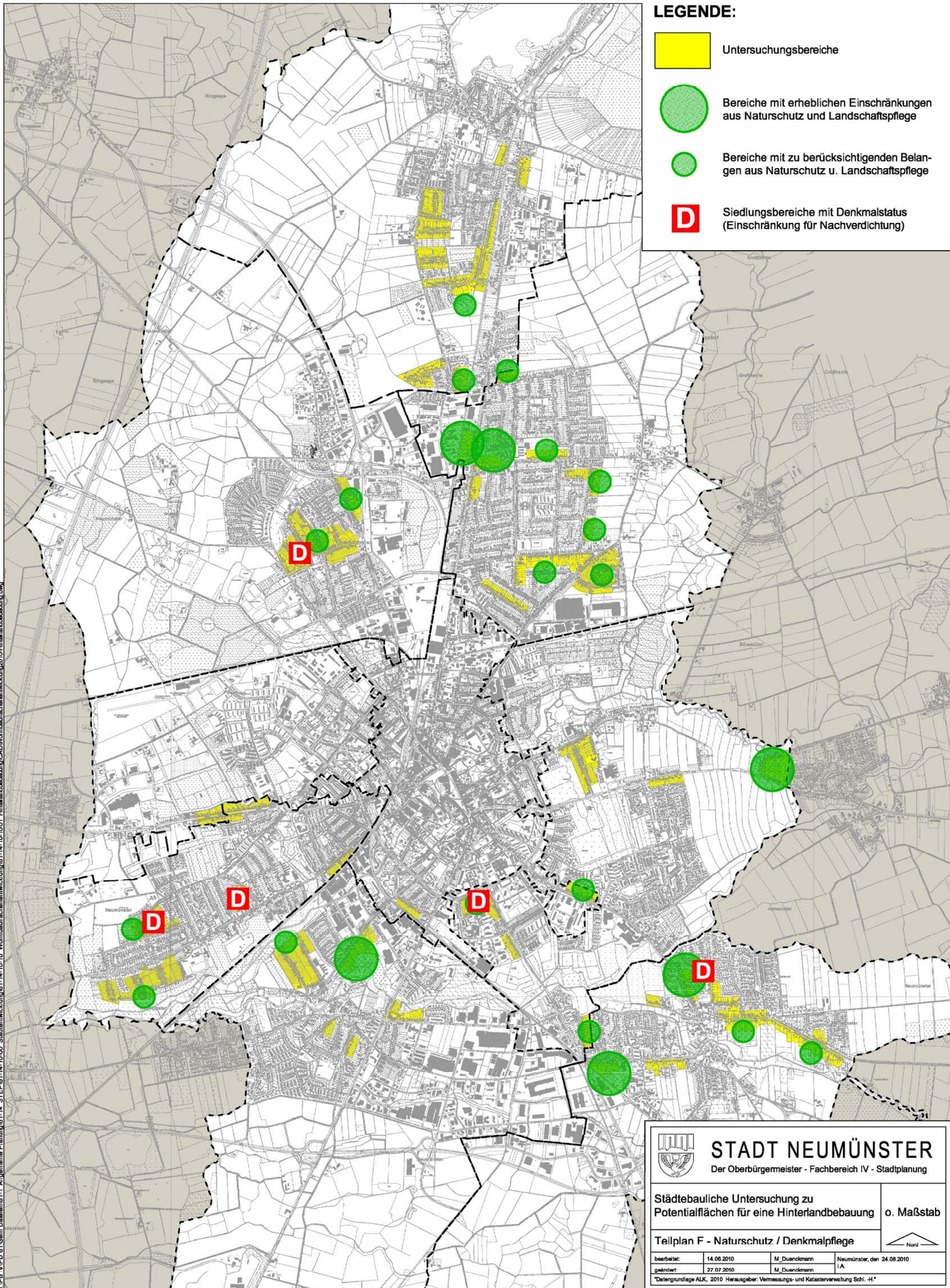
Teilplan E - Immissionen



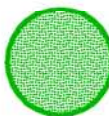
bearbeitet:	14.06.2010	M. Duennemann	Neumünster, den 27.07.2010
geändert:	26.07.2010	M. Duennemann	i.A.

Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.

N:\FB 61\Gam Daleien\61-14_STEP\61-14-10-00_Stadtentwicklung\61-14-10-01_Hinterlandbebauung\CAD\Wohnbauflächenentwicklung\2010-Hinterlandbebauung.dwg



LEGENDE:

-  Untersuchungsbereiche
-  Bereiche mit erheblichen Einschränkungen aus Naturschutz und Landschaftspflege
-  Bereiche mit zu berücksichtigenden Belangen aus Naturschutz u. Landschaftspflege
-  Siedlungsbereiche mit Denkmalstatus (Einschränkung für Nachverdichtung)



STADT NEUMÜNSTER

Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Städtebauliche Untersuchung zu
Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung

Teilplan F - Naturschutz / Denkmalpflege

o. Maßstab

Nord

bearbeitet:	14.06.2010	M. Duencmann	Neumünster, den 24.08.2010
geändert:	27.07.2010	M. Duencmann	I.A.

Datengrundlage ALK, 2010. Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.