

AZ: 61-23-03-21 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1166/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	14.03.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Vorüberlegungen zur evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich Roschdohler Weg in Einfeld

- Anlass und Sachstand
- Auftrag zur näheren Prüfung

Antrag:

1. Die Bestrebungen der Fa. Michel Anlagen GmbH & Co. KG im Stadtteil Einfeld östlich des Roschdohler Weges zusätzliche rückwärtige Wohnbebauung umzusetzen sowie der Sachstand hierzu werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsausweisung im Sinne einer Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zu prüfen. Hierzu ist a) mit den betroffenen Anliegern eine Anliegerversammlung zur Information und Erörterung durchzuführen sowie b) eine fachgutachterliche Einschätzung zur schalltechnischen Machbarkeit einzuholen.
3. Die Ergebnisse sind dem Planungs- und Umweltausschuss zur Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten zur Durchführung der Anliegerversammlung. Die Kosten für fachgutachterliche Beiträge sowie weitergehende Planungsleistungen werden von Dritten getragen.

Begründung:

Anlass und Ausgangslage

Firma Michel Anlagen GmbH & Co. KG ist mit dem Anliegen an die Verwaltung herangetreten, auf den wohnbaulich bisher ungenutzten Flächen östlich des Roschdohler Weges mittels Aufstellung eines Bebauungsplan eine erweiterte Hinterlandbebauung sowie deren Erschließung zu ermöglichen. Der betroffene Bereich ist dem anliegenden Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen.

Bei dem gesamten Gebiet östlich des Roschdohler Wegs handelt es sich bisher um einen „unbeplanten Innenbereich“. In dem vorhandenen Wohngebiet besteht planungsrechtlich eine Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohngebäuden bis zu einer Tiefe von etwa 60 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Jenseits davon wären weitere Wohngebäude nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Firma Michel ist u. a. Grundstückseigentümerin der knapp 6.000 qm großen Freifläche, die sich zwischen den Wohngrundstücken Roschdohler Weg 187 bis 213 und der Bahnlinie befindet (Flurstück 128). Als Grundstückseigentümerin und mögliche Vorhabenträgerin hat Firma Michel die Initiative ergriffen und strebt an, auf den eigenen und angrenzenden Flächen zusätzliche Wohngebäude zu erschließen und zu errichten.

Da die Grundstücke Roschdohler Weg 187 bis 213 zwischen 110 und 150 m tief sind und sich zudem Richtung Osten die o. g. unbebaute Fläche von Fa. Michel anschließt, ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen grundsätzlich ein nicht unerhebliches Flächenpotenzial vorhanden. Dieses umfasst - je nach Zuschnitt - zwischen 9.000 qm und 17.000 qm Grundstücksfläche. Die potenziellen Bauflächen sind der **Anlage 02** zu entnehmen.

Ein konkretes Baukonzept liegt noch nicht vor. Um ein solches zu erarbeiten, müsste erst feststehen, welche Flächen überhaupt in eine Überplanung einbezogen werden sollen.

In einem Bebauungsplanverfahren wäre über Form und Lage der verkehrlichen Anbindung für die künftige Bebauung zu entscheiden. Auch müsste der erforderliche Lärmschutz gegenüber der Bahnstrecke (Wall/Wand) festgelegt und weitere städtebauliche Fragen geklärt werden. Die hinzukommende Bebauungsstruktur sollte einerseits ein angemessenes Maß an Verdichtung ermöglichen, andererseits auf die umliegende Baustruktur Rücksicht nehmen und keine bedrängenden Verhältnisse hervorrufen.

Bisherige Recherche

Um zunächst die grundsätzliche Haltung der betroffenen Anlieger gegenüber derartiger Überlegungen zu erfragen, wurden in einer ersten Recherche alle betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer von der Verwaltung angeschrieben. Die Rückläufe ergaben – wie zu erwarten – kein einhelliges Dafür oder Dagegen. Allerdings lassen sich räumlich zusammenhängende Bereiche ausmachen, in denen fast durchgängig der Wunsch nach rückwärtiger Überplanung besteht. In anderen Bereichen hingegen wird

eine Überplanung abgelehnt. Vereinzelt besteht Unentschlossenheit. Aus den Rückäußerungen wird deutlich, dass insbesondere zu den Rahmenbedingungen sowohl Erläuterungs- als auch Erörterungsbedarf besteht. Auch hat sich die Mehrheit der Antwortenden für eine solche Anliegerversammlung ausgesprochen.

Gesamtstädtische Einschätzung

In der gesamtstädtischen Betrachtung stellt der betroffene Bereich nicht die „erste Wahl“ für eine Nachverdichtung dar. Als Gründe wären die unmittelbar angrenzende Bahnlinie NMS-Kiel, das nahegelegene Gewerbegebiet sowie die „städtebauliche Randlage“ zwischen den Stadtteilen Einfeld und Tungendorf mit relativ weiten Entfernungen zu Nahversorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur zu nennen (siehe **Anlage 03**). Da jedoch insgesamt in Neumünster ein Bedarf an Wohnungsbau besteht und da in diesem Fall die Initiative von einem maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümer ausgeht, der bereit ist, die immissionsschutzfachlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist das Ansinnen aus Sicht der Verwaltung nicht von vorne herein abzulehnen. Zudem stellt das gültige städtebauliche Grundkonzept der Stadt, der Flächennutzungsplan, den Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan trifft hier die gleiche Zielaussage (Wohnen).

Vor diesem Hintergrund sollte die Option, an dieser Stelle innerhalb des Siedlungsraumes weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen, näher geprüft werden.

Weiteres Vorgehen

Bevor konkret die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Ermöglichung von zusätzlichen Wohnnutzungen empfohlen werden kann, sollte aus Sicht der Verwaltung

- a) die oben beschriebene Erläuterung und Erörterung mit den betroffenen Anliegern durchgeführt, und
- b) eine fachgutachterliche Voreinschätzung zur Machbarkeit im Hinblick auf die Lärmkonflikte eingeholt werden.

Die Ergebnisse sind anschließend dem Planungs- und Umweltausschuss vorzulegen; die Entscheidung über Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens oder zur Ablehnung des Ansinnens ist darauf basierend zu treffen.

Der Stadtteilbeirat Einfeld wurde über die bisherigen Recherchen informiert.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan mit Betrachtungsraum
- 02 Darstellung Potenzielle Hinterlandbebauung
- 03 Lage im Stadtgebiet