

**Drucksache Nr.: 0894/2003/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	02.05.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	04.05.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	16.05.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr 47 "Hürsland / Mitteljörn"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

**A n t r a g :**

1. Für das Gebiet östlich der Straße Hürsland im Abschnitt zwischen den Baugrundstücken am Dahlienweg und am Lilienweg sowie dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenabschnitt des Mitteljörn im Stadtteil Tun-gendorf ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung im Hinterland der vorhandenen Baugrundstücke schaffen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich auf die voraussichtlichen Auswirkungen einer Bebauung der bisherigen Gartenflächen beziehen.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
5. Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) wird abgesehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

**B e g r ü n d u n g :**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine Bereitstellung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke im Hinterland des Siedlungsbereiches zwischen Hürsland und Mitteljörn zu schaffen. Hierdurch soll insbesondere auch der Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau im Stadtteil Tungendorf entsprochen werden.

Die straßenseitigen Grundstücksbereiche im Plangebiet sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Während die Bauzeilen entlang der Straßen Hürsland und Mitteljörn durch eine Doppelhausbebauung geprägt sind, werden die Grundstücke im Zentrum des Plangebietes durch vier Reihenhausergruppen eingenommen, in denen sich ehemals Mietwohnungen für Bahnbedienstete befanden. Alle Grundstücksflächen befanden sich bis vor wenigen Jahren im Eigentum der ehemals bahneigenen Wohnungsgesellschaft Norden mbH. Die Gesellschaft betreibt seit einiger Zeit die Privatisierung dieses Wohnungsbestandes; ein Großteil der Grundstücke ist bereits an private Eigentümer veräußert worden.

Vor dem Hintergrund der im Gebiet anstehenden Veränderungen hatte die Wohnungsgesellschaft Norden bereits im Jahre 2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um eine bauliche Inanspruchnahme des bis dahin durch Mietergärten genutzten Hinterlandbereiches zu ermöglichen. Die Ratsversammlung hat jedoch die entsprechende Beschlussvorlage zur Fassung eines Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 in ihrer Sitzung am 12.11.2002 abgelehnt. Zu den ausschlaggebenden Gründen für diese Entscheidung gehörte der Umstand, dass sich die betroffenen Mietergärten seinerzeit noch vollständig in Nutzung befanden, und dass die Planung daher auf den entschiedenen Widerstand der ehemaligen Mieter traf.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch eine geänderte Situation ergeben, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig macht. Die vier Gebäude im Zentrum des Plangebietes wurden in je sechs Reiheneinheiten aufgeteilt und überwiegend an frühere Mieter veräußert. Die Wohnungen verfügen nunmehr - im Gegensatz zur vorherigen Situation - auch über einen individuell nutzbaren Gartenanteil. Die Bewohner dürfen zwar auch weiterhin die rückwärtig angeordneten früheren Mietergärten im nördlichen bzw. südlichen Teil des Plangebietes kostenlos nutzen, aufgrund der nunmehr verfügbaren privaten Gartenflächen ist der Bedarf an diesem Angebot jedoch offensichtlich stark zurückgegangen. Mittlerweile liegt ein Großteil der ehemaligen Mietergärten brach; die baulichen Anlagen (Gartenhäuser etc.) sind z.T. dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Insofern ergibt sich hier ein unmittelbarer Handlungsbedarf; auch das ehemals große Interesse der Bewohner an dem Erhalt dieser Gärten dürfte vor diesem Hintergrund heute kaum noch Bestand haben. Eine Überplanung der Flächen zum Zwecke der Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke erscheint daher auch vor dem Hintergrund der Nachfragesituation im Stadtteil Tungendorf als städtebaulich erforderlich.

Des weiteren ergibt sich städtebaulicher Regelungsbedarf hinsichtlich einer geordneten Erschließung der privatisierten Reihenhausparzellen. Die seitens der Wohnungsgesellschaft Norden für die Anlage von Erschließungswegen jeweils vorgehaltenen Grundstücksstreifen sollen im Bebauungsplan als öffentliche Straßenflächen festgesetzt und entsprechend gewidmet werden, um die unzureichende Erschließungssituation in diesem Bereich zu regeln. Diese Situation ist aufgrund von Grundstücksteilungen entstanden, die nicht mehr dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Die obenstehenden Planungsziele sind mit dem Vorsitzenden des Stadtteilbeirates Tungendorf sowie drei weiteren Beiratsmitgliedern im Rahmen eines Ortstermines am 28.11.2005 erörtert worden. Angesichts der bestehenden Problematik hat der Stadtteilbeirat die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausdrücklich begrüßt.

Die Wohnungsgesellschaft Norden hat bereits im Jahre 2001 ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungskonzeptes beauftragt. Dieses Konzept wurde zwischenzeitlich durch eine Reduzierung der vorgesehenen Bebauungsdichte besser an die örtlichen Gegebenheiten angepasst (siehe beiliegende Planzeichnung) und soll dem Bebauungsplan in dieser Form zugrundegelegt werden. Die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes - soll seitens der Wohnungsgesellschaft übernommen werden. Auch die Herstellung der Erschließungsanlagen soll in eigener Regie durch die Grundstückseigentümerin erfolgen; hierzu wäre ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt Neumünster abzuschließen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist angesichts der Lage, Größe und naturräumlichen Qualität der erstmals für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen nicht erforderlich.

Im Auftrag

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Planausschnitt mit Darstellung des bisherigen Katasterbestandes
- Städtebauliches Konzept der Wohnungsgesellschaft Norden (Verkleinerung)