

Sachgebiet I

- Stadtplanung und Stadtentwicklung -(61)-
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61/1-

Neumünster, den 14.07.2011
Sachbearbeiter: M. Dünckmann
Telefon: 26 20
Telefax: 26 48

Az.: 61-22-28 Dü

Vermerk

Hinterlandbebauung Schönmörchenstraße

- Eigentümersammlung am 16.06.2011

Gesprächstermin / - ort: 16.06.2011, 18.30 – 20.20 Uhr / Stadthaus, Zi. 1.7

Gesprächsteilnehmer:

- 13 Eigentümer von Grundstücken östl. Schönmörchenstraße (s. Anwesenheitsliste)
- Herr Dünckmann, FD 61 (Unterzeichner)

Zu der Besprechung hatte der Fachdienst 61 eingeladen, um die Eigentümer der Grundstücke östlich der Schönmörchenstraße über die weiteren Planungsschritte für die von ihnen beantragte Ermöglichung einer Hinterlandbebauung in diesem Bereich zu informieren. In diesem Zusammenhang sollten auch einige noch offene Planungsfragen erörtert und entsprechende Lösungsmöglichkeiten hierzu abgestimmt werden.

Der UZ begrüßte die Anwesenden und stellte anhand einer Powerpoint-Präsentation (s. Anlage) die Rahmenbedingungen für die Planung sowie die Ergebnisse der im Herbst 2010 getätigten Umfrage vor. Während der Präsentation und im Anschluss an diese wurden einige noch offene Fragen angesprochen und diskutiert:

1. Der Eigentümer einer der im südlichen Planungsbereich belegenen Grundstücke machte darauf aufmerksam, dass die hinteren Gartenflächen in diesem Bereich durch eine Elektro-Freileitung überspannt werden. Die Frage, ob innerhalb dieser Flächen überhaupt eine Bebauung möglich sei, konnte nicht abschließend geklärt werden. Der UZ sagte zu, dies mit dem Versorgungsträger kurzfristig zu klären.
2. Auf die Frage, ob für die Lage und Art der Zufahrten (Einzel- oder Doppelzufahrtslösung) zu den hinteren Grundstücken Festlegungen getroffen werden sollten, plädierten die Eigentümer für eine flexiblen Regelung, da aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Realisierungsvorstellungen kaum eine unter mehreren Eigentümern abgestimmte gemeinsame Erschließung umgesetzt werden könne. Wo dies möglich sei, werde es aufgrund der damit verbundenen Vorteile (Reduzierung der Erschließungsflächen) auch auf freiwilliger Basis erfolgen. Der UZ plädierte dafür, sich intensiv mit den jeweiligen Nachbarn darüber auszutauschen und, wo möglich, eine gemeinsame Erschließung zu den hinteren Grundstücken anzulegen.
3. In der vorangegangenen Umfrage war von den meisten Eigentümern nur eine geringer Umfang von Planvorgaben für notwendig erachtet worden. Der UZ stellte in der Präsentation mögliche Fehlentwicklungen dar, die sich bei unzureichenden Regelungen im Gebiet ergeben könnten. Die Eigentümer stimmten daraufhin zu, dass zumindest Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauhöhe, zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und zur Bauweise getroffen werden sollten.

4. Eine eingehende Diskussion ergab sich zu der Frage, wie eine Übernutzung der vorderen Grundstücke bei einer Abtrennung von Hinterlandgrundstücken verhindert werden könne. Der UZ verdeutlichte hierzu anhand einer Planskizze, dass im Falle einer Grundstücksteilung bei einzelnen Vordergrundstücken eine GRZ von bis zu 0,85 entstehen könne, wenn nicht ein Rückbau vorhandener baulicher Anlagen (v.a. Nebenanlagen) erfolge, z.T. in erheblichem Umfang. Hierzu schlug er eine mit der Bauaufsicht abgestimmte Regelung vor, nach der sich die Grundstückseigentümer vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes per Baulast dazu verpflichten sollen, die Nutzung der Vordergrundstücke den im B-Plan enthaltenen Festsetzungen anzupassen. Die Anwesenden stimmten einer solchen Lösung zu. Da der UZ verdeutlichte, dass eine solche Verpflichtung von allen Grundstückseigentümern im Plangebiet übernommen werden müsste, wurde die Befürchtung geäußert, dass ggf. einige in der Besprechung nicht anwesende Eigentümer hierzu nicht bereit sein könnten und damit die Planung verhindert werden könnte. Es bestand jedoch Einigkeit darüber, dass eine solche Verpflichtung zu keinerlei Nachteilen führen würde, und dass es daher möglich sein müsste, alle Eigentümer von der Notwendigkeit zu überzeugen. Die Anwesenden sagten zu, sich mit den anderen Eigentümern in Verbindung setzen und entsprechende Überzeugungsarbeit leisten zu wollen.

Abschließend stellte der UZ anhand eines Verfahrensschemas zur Aufstellung von Bauleitplänen die weiteren erforderlichen Schritte und einen möglichen Zeithorizont für die weitere Bearbeitung dar. Demnach könne ein Bebauungsplan bei weitgehend reibungslosem Verfahren etwa gegen Frühjahr des kommenden Jahres Rechtskraft erlangen.

Nachdem festgestellt wurde, dass zunächst keine weiteren offenen Fragen bestehen, dankte der UZ den Anwesenden für die offene und angenehme Diskussion und beendete die Besprechung gegen 20.20 Uhr.

Im Auftrag

(Dünckmann)

Anlagen:

- Anwesenheitsliste
- Präsentationsfolien