

Analyse der Flächenressourcen für den Wohnungsbau

- Gemeinde St. Michaelisdonn -



Albersdorf - Potsdam

September 2014

Analyse der Flächenressourcen für den Wohnungsbau

**Gemeinde St. Michaelisdonn
im Kreis Dithmarschen**

Bearbeitung durch:

BORNHOLDT
Ingenieure GmbH

Niederlassung Potsdam
Gutenbergstraße 63
14467 Potsdam
Tel.: 0331/7409142
Fax: 0331/7409144
e-mail: info@bornholdt-potsdam.de

Hauptsitz
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Tel.: 04835/9706-0
Fax: 04835/9706-32
info@bornholdt-gmbh.de

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt – Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Jan Bornholdt – Landschaftsplanung

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Landesentwicklungsplan	3
2.2 Regionalplan.....	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
3. Ausgangslage.....	6
4. Bestandsaufnahme	7
5. Analyse und planerisch-fachliche Bewertung	24
6. Handlungsempfehlungen.....	26
6.1 Innenbereich / Ortsentwicklung	26
6.2 Außenbereich / Bauleitplanung	27
7. Literatur, Quellen, Gesetze.....	28

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde St. Michaelisdonn ist ein Zentralort im ländlichen Raum, der landschaftlich schön gelegen ist und eine günstige Infrastrukturausstattung aufweist. Dennoch ist die Einwohnerzahl mangels ausreichender Geburtenrate und Zuzügen sowie letztlich auch mangels Arbeitsplätzen in der Region seit ca. 10 Jahren gesunken.

Die Gemeinde hat jetzt aufgrund ihrer attraktiven Lage, der sozialen Infrastruktur und vorhandener Einrichtungen der Altenpflege Nachfrage nach Wohnbauland für seniorengerechte Gebäude. Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten der letzten Jahrzehnte sind weitgehend belegt. Um einen zukünftigen Bedarf speziell für seniorengerechte Wohnungen decken zu können, ist eine Analyse aktivierbarer Flächen notwendig. Dabei gilt es, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie des § 1a (2) BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ zu beachten, die eine restriktivere Baulandausweisung zum Ziel haben und gleichzeitig eine Prognose für die zukünftige Entwicklung im Sektor des Wohnungsbaus zu erarbeiten.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde St. Michaelisdonn in Abstimmung mit privaten Bauträgern beschlossen, eine Erhebung der vorhandenen Flächenressourcen im Innenbereich der Gemeinde zu erstellen und im Rahmen einer Analyse zu prüfen, ob und in welchem Umfang hier alternativ zur Inanspruchnahme neuer Flächen eine Entwicklung von Wohnbauflächen möglich wäre. Dabei ist insbesondere die zukünftige Nutzung durch seniorengerechte, zentrumsnahe und attraktive, sozial integrierte Wohnformen zu berücksichtigen.

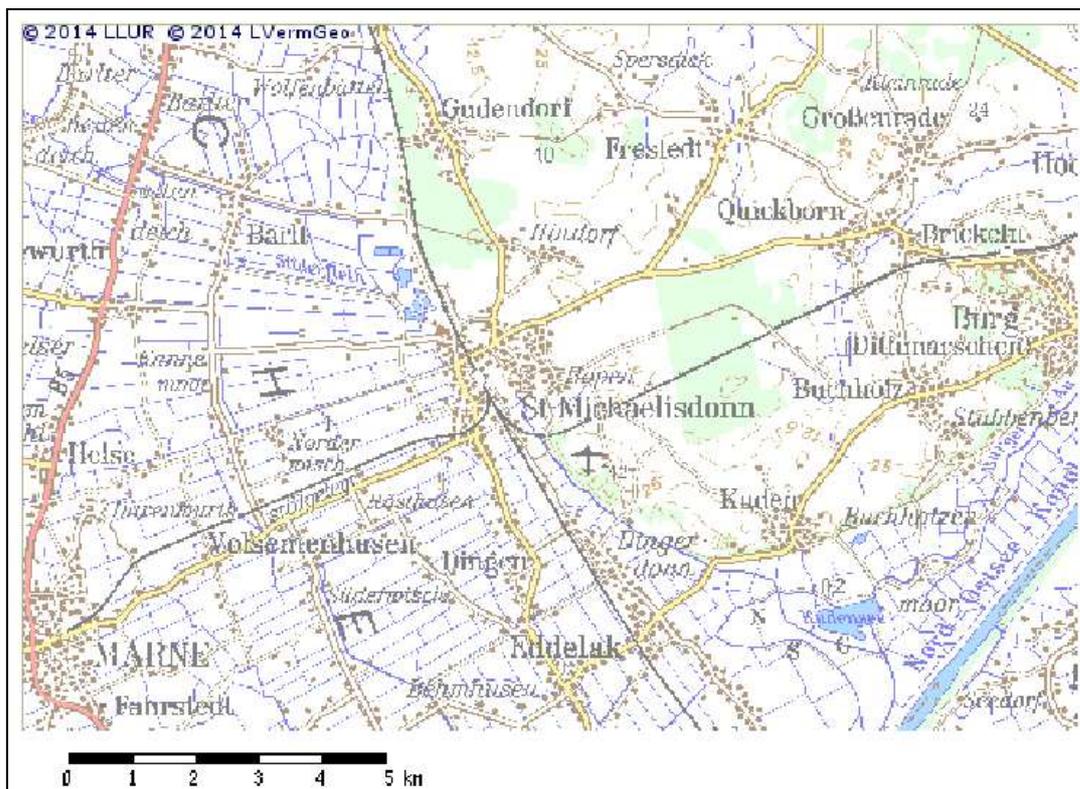


Abb. 1: Übersichtsplan zur Lage des Untersuchungsgebiets (Quelle: Umweltdatenatlas SH)

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

St. Michaelisdonn liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum. Innerhalb des Systems der zentralen Orte hat die Gemeinde den Status eines ländlichen Zentralortes, d. h. hier soll für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dazu gehören u. a. ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. Zugleich ist St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort Schwerpunkt für den Wohnungsbau auch über den örtlichen Bedarf hinaus.

Das nächstgelegene Mittelzentrum im 10 km Umkreis ist die Stadt Brunsbüttel. St. Michaelisdonn liegt im 10-km-Radius um das Mittelzentrum aber nicht im Stadt-Umland-Bereich.

Von Süden zieht sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft bis in die westliche Ortslage hinein. Diese Vorbehaltsräume auf Landesebene umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen. Letztere ist als Hauptverbundachse auch nördlich der Ortslage entlang der Bahnlinie verzeichnet.

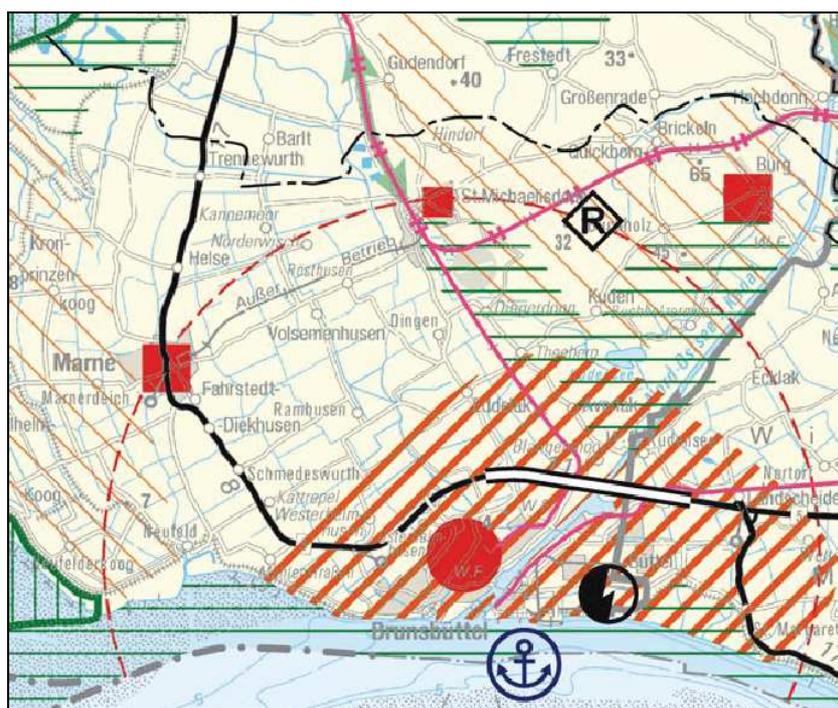


Abb. 2: Ausschnitt LEP 2010

Der Wohnungsbestand lag Ende 2009 bei 1.673 Wohneinheiten (WE)¹, d. h. bis 2025 könnte die Gemeinde max. 167 zusätzliche WE (10%) schaffen. Da von 2010 bis 2012 bereits 10 weitere WE in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern entstanden sind², hat die Gemeinde demnach noch einen Spielraum von max. 157 neuen WE. Dieser Spielraum ist lt. LEP auf nachhaltige, zukunftsorientierte Weise zu nutzen und kann erst nach dem Aufzeigen von Flächenpotenzialen und einer Prognose für die Bevölkerungsentwicklung ausgeschöpft werden.

¹ Quelle: www.regionalstatistik.de (Statistiken des Bundes und der Länder)

² Quelle: www.regionalstatistik.de

2.2 Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) ist die Gemeinde als ländlicher Zentralort Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung soll hier eine angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen erfolgen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Im ländlichen Zentralort Sankt Michaelisdonn und in seinen vier Nahbereichsgemeinden lebten 2005 circa 7.200 Einwohner. Der Nahbereich gehört zum Wirtschaftsraum Brunsbüttel und damit auch zur Gebietskulisse des REK für die Metropolregion Hamburg. Aufgrund dieser günstigen Lage sieht der Regionalplan 2005 für Sankt Michaelisdonn eine gute Ausgangsposition als Standort für die Zulieferindustrie und das Dienstleistungsgewerbe. Diese Voraussetzungen sollen verstärkt genutzt werden.

Durch den Bahnhof an der Strecke Hamburg - Westerland und als Knotenpunkt von vier Landesstraßen ist die Gemeinde gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden und hat damit aus Sicht der Regionalplanung gute Bedingungen für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung. Der Regionalplan fordert in diesem Zusammenhang eine Revitalisierung der gewerblich nutzbaren Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik.

Gemäß Regionalplan hatte die Gemeinde Ende 2003 insgesamt 3.779 Einwohner bei 1.627 Wohneinheiten. Die Gemeinde verfügt über eine Kindertagesstätte, Grund-, Haupt- und Realschule, Kreisfeuerwehrzentrale, Flugplatz Hopen, Freibad, Jugendherberge sowie einen Golfplatz .

Außerdem liegt St. Michaelisdonn in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn wurde 1970 erstmals aufgestellt und 1994 neu aufgestellt. Bis dahin hatte er bereits zahlreiche Änderungen in Bezug auf die weitere Entwicklung hinsichtlich des Wohnungsbaus erfahren. Weitere Änderungen nach 1994 standen meist im Zusammenhang mit der Entwicklung von Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien. Diese sind vor allem im Norden der Gemeinde auf den ehemaligen Flächen der Zuckerfabrik angrenzend an Gewerbegebiete entstanden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den überwiegenden Teil der älteren Ortslage und Hopen als gemischte Bauflächen (M) aus. Als Wohnbauflächen dargestellt sind:

- ein Bereich am nördlichen Ortsrand - Gebiet Am Fischteich
- ein Bereich am westlichen Ortsrand - Gebiet Marschenblick (alle Grundstücke sind bebaut)
- sowie die weitläufigen Flächen der Wohngebiete westlich und östlich der Hoper Straße, welche durch mehrere Bebauungspläne der sechziger bis neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts erschlossen und bebaut wurden
- Außerdem eine große Fläche nördlich der Burger Straße zwischen der Alten Landstraße und der Bebauung an der Meldorfer Straße (Fläche soll wieder aufgehoben werden)

DTK5, Maßstab 1 : 5.000
Es gilt die BauNVO von 1990/2013

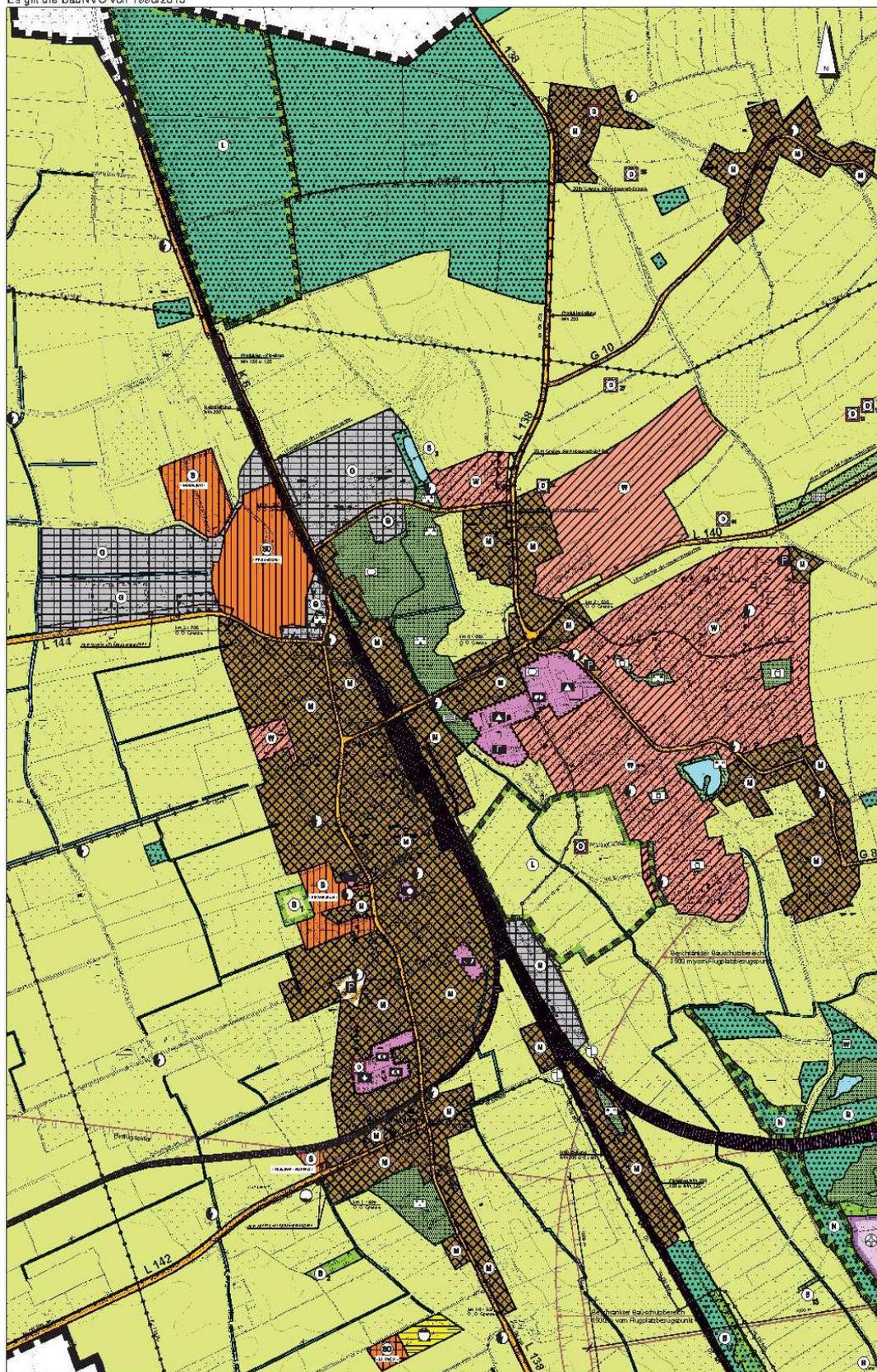


Abb. 3: Ausschnitt FNP

3. Ausgangslage

Die Gemeinde St. Michaelisdonn kann deutlich in den historischen Dorfkern und seine Erweiterungen westlich der Bahn sowie die Baugebiete des Wohnungsbaus aus den sechziger bis neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts östlich der Bahn unterschieden werden.

Im westlichen Gemeindegebiet und entlang der Burger Straße, Johannsenstraße und Westerstraße wird das Ortsbild durch eine große Bandbreite an unterschiedlichen Nutzungen entlang der historisch gewachsenen Strukturen geprägt. Diese überwiegend als Mischgebiete dargestellten Bereiche weisen eine hohe Durchmischung von dörflichen Gewerbeeinheiten, Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Handelsflächen auf. In diesen Bereichen finden sich vermehrt Leerstände, Gewerbebrachen und Baulücken (z. T. durch Abriss). Landwirtschaftliche Betriebe sind hier nur noch als Spezialfälle, wie Pferdehof bzw. -haltung vorhanden.

Der überwiegende Teil der reinen Wohnbebauung liegt östlich der Bahn an den ruhigen Seitenstraßen der Hoper Straße meist in Form von weitläufigen Einzelhausgebieten und in geringem Umfang als Geschosswohnungsbau. Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand oder Baulücken sind hier nur in geringem Umfang vorhanden. Der Gebäudebestand ist zum Teil aber nicht auf dem neuesten energetischen und baulich zeitgemäßen Stand. Dies trifft vermehrt auch auf Gebäude im historisch gewachsenen, westlichen Teil von St. Michaelisdonn zu.

Im Ortsteil Hopen ist die ehemalige landwirtschaftliche Prägung deutlich zu erkennen. Die innerörtlichen Hofanlagen sind allerdings überwiegend nicht mehr genutzt. Ein Hof steht komplett leer; bei anderen Höfen sind nur die Stallgebäude bzw. Scheunen leer stehend. Wohnnutzung findet in den alten Gebäuden und teilweise in neuen Einfamilienhäusern statt.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind mit zwei Kindergärten (Kindertagesstätte Sterntaler und Waldkindergarten Christianslust), eine Grund- und Regionalschule sowie Altenpflegeheim und Senioreneinrichtungen vorhanden. Diese Einrichtungen sind zurzeit noch gut ausgelastet.

Einkaufsmöglichkeiten mit Waren für den täglichen Bedarf gibt es als Discounter Aldi und Netto (im Bau) sowie einen Vollsortimentmarkt (Sky) im Ortskern. Weitere Geschäfte für unterschiedliche Bedarfe sind ebenfalls im Ortskern vorhanden. Auffällig ist jedoch der Leerstand einiger ehemaliger Ladengeschäfte an den größeren Straßen des Ortes.

Hinsichtlich der Freizeit-Infrastruktur verfügt St. Michaelisdonn über ein Freibad in zentraler Ortslage, größere Sportanlagen für den Schul- und Breitensport sowie einen Golfplatz.

Die Merkmale des demografischen Wandels, stagnierende bzw. schrumpfende Bevölkerungszahlen und immer mehr ältere Menschen, sind auch in St. Michaelisdonn vorhanden (siehe Abb. 4 und 5). Aufgrund dessen und der daraus resultierenden geringen Nachfrage nach Wohnbauland hat die Gemeinde in den letzten ca. 10 Jahren keine Neubaugebiete mehr ausgewiesen.

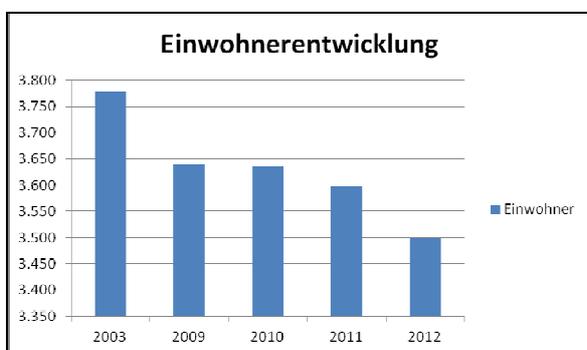


Abb. 4: Einwohnerentwicklung 2003-2012, eigene Darstellung

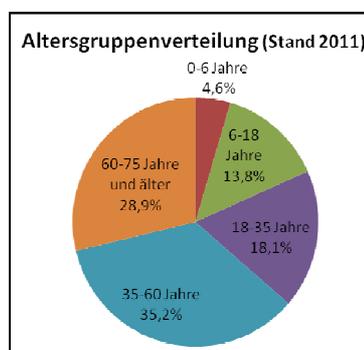


Abb. 5: Altersgruppenverteilung, eigene Darstellung

4. Bestandsaufnahme

In Vorbereitung der Ortsbegehung wurden zunächst mit Hilfe von Luftbildern und Flurkarten freie Grundstücke und Flächen erhoben, die im planungsrechtlichen Innenbereich liegen, sowie augenscheinlich untergenutzte Flächen. Unter Berücksichtigung der Bebauung in den jeweiligen Teilen des Gemeindegebiets, wurden nur die im Bebauungszusammenhang ausreichend großen Flächen vorab gekennzeichnet. Des Weiteren wurden Flächen im Außenbereich aufgenommen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt sind sowie die rechtsgültigen Bebauungspläne.

Nicht in die Untersuchung einbezogen wurde der Ortsteil Hindorf nördlich der Ortslage an der Straße nach Meldorf (L 138), da hier eine zusätzliche Bebauung nicht erwünscht ist.

Am 21. und 22. Juli 2014 erfolgte die Begehung der Ortslage. Dabei wurden nach einem vorher erarbeiteten Raster die Eigenschaften der augenscheinlich freien und ggf. verfügbaren Grundstücke ausreichender Größe erfasst.

Nach einer ersten Auswertung und Abstimmung mit dem Amt Burg-St. Michaelisdonn am 21.07.2014 wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme am 28.08.2014 mit Bürgermeister Volker Nielsen, Herrn Stammer vom Bauplanungsamt und dem Bauausschussvorsitzenden Holger Jürgens besprochen sowie die Detailinformationen abgeglichen. Die Ergebnisse des Gesprächs sind in die nachfolgende Tabelle eingeflossen.

Der Sektor frei stehender Einfamilienhäuser, die zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden, ist ausreichend und erhält regelmäßig „Nachschub“. Nach Auskunft von Amt und Bürgermeister ist auf dem Wohnungs- und Häusermarkt in der Gemeinde eine hohe Fluktuation zu verzeichnen. Häufig werden die günstigen Einfamilienhaus-Grundstücke von auswärtigen Ruheständlern aus Ballungsräumen gekauft und als Ruhesitz oder auch nur als Ferienhaus genutzt. Vor Ort und/oder im Internet angebotene Häuser und Grundstücke stehen teilweise bereits leer. Der bauliche und äußere Zustand ist überwiegend (noch) gut.

Seitens der Gemeinde wurde bemerkt, dass im Sektor der Vermietungen aktuell günstige Mietwohnungen auf gutem baulichem und energetischem Niveau sowie ggf. altersgerecht ausgestattet fehlen. Hier sieht die Gemeinde ihren eigenen zukünftigen Handlungsschwerpunkt.

Es werden vermehrt Wohnungen/Einfamilienhäuser im schlechten Zustand an sozial schwache Haushalte vermietet, die verschiedene Einrichtungen in der Gemeinde, wie z. B. das Sozialkaufhaus „Hoelp“ nutzen. Der Pflegezustand von Gebäuden und Gärten ist in diesen Fällen häufiger auf einem schlechten Niveau und beeinflusst die Umgebung negativ.

Eine Nachfrage im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern scheint so gut wie nicht vorhanden, konkrete Angaben konnten hierzu aber nicht gemacht werden.

Es gibt allerdings von Seiten privater Investoren Interesse, altersgerechten Wohnraum mit gehobenem Standard auf Außenbereichsflächen im nördlichen Teil der Gemeinde anzusiedeln.

Aufgrund dieser Aussagen liegt der Fokus der weiteren Untersuchungen bei folgenden Punkten:

- Innenbereichsflächen für den Bau von günstigen Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) mit gutem Standard
- mögliche Alternativstandorten im Innenbereich für den Bau von altersgerechtem Wohnraum mit gehobenem Standard
- Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale für den Bau von privaten Eigenheimen im Innenbereich
- Grundstücke bzw. Gebäude in schlechtem Pflegezustand mit Aktivierungspotenzial und -notwendigkeit

Baulücken, untergenutzte Flächen, Leerstand

Flächennummer	1	1a	2	3
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	24/3 (tlw.) / Flur 1 (Westdorf)	24/3 (tlw.) / Flur 1 (Westdorf)	69/28 / Flur 1 (Westdorf)	153/1 / Flur 1 St. Michel
Adresse	Westdorf 4	Westdorf 2 /Zuckerstraße	Unterm Kleve 4	Helser Geestweg 24
Größe (m²)	2680	1110	900	1890
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	- Freifläche nach Gebäudeabriss - Scheune (schlechter Zustand)	Koppel mit kleinem Stall angrenzend an Scheune	Brache nach Gebäudeabriss	Freifläche nach Gebäudeabriss / Obstbäume
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	Baulücke	Baulücke
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	wegseitig vorhanden / unbefestigt	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	ja	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch aber Topografie beachten	unproblematisch	unproblematisch, ggf. Baumschutz beachten
Ortsbild	Lückenschließung	Freifläche für Landschaftsbild beachten, ggf. Arrondierung	Lückenschließung	Arrondierung
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Landwirtschaft (gering)	Verkehr zum Gewerbegebiet	Verkehr / Bahn	Landwirtschaft
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges		Landschaftlich exponiert		Landschaftlich exponiert
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	keine städtebaulichen Hemmnisse Eigenbedarf des Eigentümers	Freifläche klimatisch und optisch wichtig Eigenbedarf des Eigentümers	keine städtebaulichen Hemmnisse, Bebauung durch Eigentümer zeitnah vorgesehen	keine städtebaulichen Hemmnisse Eigenbedarf des Eigentümers
planerische Empfehlung	Handlungsbedarf falls Scheune verfällt	Tendenz Erhaltung Freifläche	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	1	0	1	1

Flächennummer	4	5	6	7
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	123/1 / Flur 1 St. Michel	78/2 / Flur 1 Westdorf	85/41, 85/39 / Flur 1 Westdorf	98/13 teilw. / Flur 1 St. Michel
Adresse	Grüner Weg 4	Johannsenstraße 52	Johannsenstraße 50	Landweg
Größe (m²)	875	1055	2500	4015
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche / Wiese	Leerstand Wohngebäude mit Garten (ungepflegt)	weitgehend Leerstand Gewerbe, 100% versiegelte Fläche	Freifläche / Grünland (Hauskoppel)
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Leerstand	Leerstand Gewerbe / Untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / Innenbereich	Gemischte Baufläche / „Außenbereich im Innenbereich“
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	ggf.	ja
Bebaubarkeit der Fläche/ Gelände	unproblematisch	unproblematisch		unproblematisch
Ortsbild	brachliegende Fläche	negative Wirkung	teils negative Wirkung	Freifläche
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	nein	keine	keine	Landwirtschaft (gering)
Altlastenverdacht	nein	nein	prüfen	nein
Sonstiges				klimatisch relevant
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	keine städtebaulichen Hemmnisse	keine städtebaulichen Hemmnisse, Gebäudenachnutzung unklar	Gebäudenach- bzw. Umnutzung unklar	evtl. B-Plan erforderlich; Eigenbedarf des Eigentümers unklar
planerische Empfehlung	Priorität / Bebauung städtebaulich sinnvoll, ggf. Eigentümeransprache	Nachnutzungsmöglichkeiten und/oder Eigenbedarf prüfen, ggf. Eigentümeransprache	Umnutzungsmöglichkeiten prüfen, Eigentümeransprache	langfristig Möglichkeit für behutsame Nachverdichtung prüfen Eigentümeransprache
mögliche WE	1	1	unklar	3-4

Flächennummer	7a	8	9	10
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	98/13 teilw. / Flur 1 St. Michel	93/4 / Flur 1 St. Michel	96/3 / Flur 1 St. Michel	98/15 (tlw.) / Flur 1 St. Michel
Adresse	Mückenweg 7	Trennewurther Straße (7)	Trennewurther Straße 3	Trennewurther Straße (1a)
Größe (m ²)	4250	730	400	1370
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Gebäude: Leerstand Hof (?), Garten und Hofanlagen	Lagerfläche mit Baumbestand am Rand	Gebäudebestand, altes und neues Wohngebäude	Brache, Garten / Baumbestand
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	Baulücke	Leerstand Altgebäude	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche/ Innenbereich ggf. auch „Außenbereich im Innenbereich“	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche/ Innenbereich
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	nein	ggf.	ggf.
Bebaubarkeit der Fläche/ Gelände	ggf. teilw. Abriss, Bodensanierung	unproblematisch	vorhandene Bebauung	unproblematisch
Ortsbild	noch keine negative Wirkung	unbefestigte Lagerfläche	negative Wirkung (noch gering)	Freifläche
Immissionen	Landwirtschaft (gering)	Verkehr (gering)	Verkehr (gering)	Verkehr (gering)
umweltrelevante Bewertung				
Altlastenverdacht	prüfen	nein	nein	nein
Sonstiges		erhaltenswerter Baumbestand		Baumbestand
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	potenzielle Umnutzungsfläche (altersgerechtes Wohnen), Eigenbedarf des Eigentümers unklar	keine städtebaulichen Hemmnisse Eigenbedarf unklar	Nutzung und Eigenbedarf unklar	keine städtebaulichen Hemmnisse Eigenbedarf unklar
planerische Empfehlung	Entwicklungsmöglichkeit mit Fläche Nr. 7 prüfen , Eigentümeransprache „im Auge behalten“	mittlere Priorität, ggf. Eigentümeransprache	ggf. Eigentümeransprache	mittlere Priorität kein Handlungsbedarf
mögliche WE	0 (unklar)	1	1	1

Flächennummer	11	12	13	14
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	98/7 teilw. / Flur 1 St. Michel	119/5 teilw. / Flur 1 St. Michel	111/10, 111/8 (tlw.) u. 111/11 (tlw.) / Flur 1 Westdorf	102/4 / Flur 1 Westdorf
Adresse	Johannsenstr. 91	Grüner Weg 2a	Marschenblick	Burger Straße
Größe (m²)	600	670	2470	1430
Eigentümer	privat	privat	privat ?	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Garten	Garten	Brache, Baumbestand, Wald (?)	Freifläche, teils betoniert
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Flächen	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	straßenseitig vorhanden/ B-Plan Nr. 24a	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	ja	ja	nein
Bebaubarkeit der Fläche/ Gelände	unproblematisch	unproblematisch	weitgehend unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	privater Garten, gepflegt	privater Garten, gepflegt	negative Wirkung durch Ruine (Schuppen)	Lagerfläche negativ für Ortsbild, tlw. Ablagerungen v. Müll !
Immissionen	Verkehr / Bahn in geringem Maß	keine	keine	Verkehr !
umweltrelevante Bewertung				
Altlastenverdacht	nein	nein	unklar	unklar
Sonstiges			ggf. Artenschutz	
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf	- Bebauung sinnvoll, da Erschließung genutzt werden kann - Aufwertung des Wohngebiets B-Plan Nr. 24a - ggf. Waldstatus prüfen	- durch Lage an vielbefahrener Straße als Wohnbaufläche wenig geeignet - Priorität für Handel/Gewerbe
planerische Empfehlung	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	- Altlastenuntersuchung und ggf. Eigentümeransprache - Entwicklung durch Gemeinde?	- Handlungsbedarf - Bebauung / Nutzung im Ortskern sinnvoll - Eigentümeransprache
mögliche WE	1	0	2	(1)

Analyse der Flächenressourcen Wohnungsbau in der Gemeinde St. Michaelisdonn

Flächennummer	15	16	17	18
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	531/76 teilw. / Flur 2 Westdorf	513/73 teilw. / Flur 2 Westdorf	506/73 / Flur 2 Westdorf	63/18 / Flur 2 Westdorf
Adresse	Bahnhofstraße 3a	Wittröckstraße (2a)	Wittröckstraße(5a)	Zur Mühle 7
Größe (m²)	520	590	420	670
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Garten, gepflegt	Garten, gepflegt	Garten, gepflegt (Gemüse)	Brandruine, Vegetation
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	Baulücke	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	ja	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch	Bebauung erst nach Beseitigung der Ruine möglich
Ortsbild	privater Garten	privater Garten	privater Garten / Garage	Areal negativ für Ortsbild, allerdings wenig einsehbar
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehr / Bahn	Verkehr / Bahn	nein	keine
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	unklar
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität; Eigenbedarf	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität; Eigenbedarf	keine städtebaulichen Hemmnisse Verfügbarkeit unklar	verfügbar nach Abriss
planerische Empfehlung	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	ggf. Eigentümeransprache, aber niedrige Priorität	- Schrottimmoblie (§ 179 BauGB); - Eigentümeransprache u. Altlastenuntersuchung - ggf. Gesamtkonzept für Flächen 18-21 erstellen
mögliche WE	1	1	1	1

Flächennummer	19	20	21	22
allgemeine Angaben				
Flur ; Flurstück	63/20 u. 63/21 / Flur 2 Westdorf	63/19; 393/63 / Flur 2 Westdorf	418/63 / Flur 2 Westdorf	578 teilw.; 584 Flur 1 St. Michel
Adresse	Zur Mühle 9a	Zur Mühle (7)	Beamtenstraße 8	Gustav-Gloe-Weg
Größe (m²)	1210	940	440	2190
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Gebäude (ehem. Mühle)	Garten, Lagerfläche	Freifläche / Rasen	Grünfläche, Teich, Brache
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Leerstand, untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	Baulücke	Baulücke, untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	B-Plan Nr. 5 (5. Änderung): - Mischgebiet (Schwerpunkt Wohnen)
Erschließung	unklar	unklar	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ggf.	ggf.	nein	ja
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	Gebäudebestand (sehr schlechter Zustand)	unproblematisch	unproblematisch	entsprechend B-Plan
Ortsbild	Leerstand negativ	kaum einsehbar		Grünfläche positiv, unklare Nutzung negativ
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	keine	keine	keine	Verkehr
Altlastenverdacht	unklar	nein	nein	unklar
Sonstiges				Klimatisch und als Grünfläche v. Bedeutung
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nachnutzung und Eigenbedarf unklar	Eigenbedarf unklar	höhere Priorität / Bebauung städtebaulich sinnvoll	Entwicklungstendenz unklar teilw. verkauft
planerische Empfehlung	- Schrottimobilie (§ 179 BauGB) - Zustand und Denkmalstatus prüfen - längerfristig entwickelbar (s. Nr. 18)	ggf. Eigentümeransprache (s. Nr. 18)	kein Handlungsbedarf ggf. Eigentümeransprache	ggf. Eigentümeransprache
mögliche WE	unklar	unklar	1	unklar

Flächennummer	23	24	25	26
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	571 / Flur 1 St. Michel	245/24 / Flur 1 St. Michel	253/8 teilw. / Flur 1 St. Michel	270/24 / Flur 1 St. Michel
Adresse	Oesterstraße / Gustav-Gloe-Weg	Am Rathaus (3a)	Oesterstraße 23	Oesterstraße 37
Größe (m²)	2300	1530	1000	755
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	ehem. Gewächshäuser, brach / Gehölzbestand	Freifläche, Stellplatz/Lagerfläche des Autohauses	Garten, Kiefernbestand entlang der Straße	Garten
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	B-Plan Nr. 5 (5. Änderung): - Mischgebiet (Schwerpunkt Wohnen-Gewerbe)	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	nein	ja	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	entsprechend B-Plan Altlasten(!) zu beseitigen	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	negativ für Ortsbild, Missstand			
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	tlw. Verkehr	keine	Verkehr	Verkehr
Altlastenverdacht	ja	unklar	nein	prüfen wegen Vornutzung als Tankstelle
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nach- bzw. Umnutzung (auch für Geschosswohnungsbau) städtebaulich geboten, Verfügbarkeit unklar	Bebauung (auch Geschosswohnungsbau) städtebaulich sinnvoll, Verfügbarkeit unklar	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf	Nachverdichtung möglich Eigenbedarf unklar
planerische Empfehlung	Schrottimmoblie (§179 BauGB), Altlastenuntersuchung und ggf. Eigentümeransprache	ggf. Konzept zur Umnutzung Eigentümeransprache	kein Handlungsbedarf	ggf. Eigentümeransprache
mögliche WE	unklar	unklar	1	1

Flächennummer	27	28	29	30
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	312/1 Flur 1 St. Michel	305/12 teilw. Flur 1 St. Michel	289/20 / Flur 1 St. Michel	175/16 / Flur 2 St. Michel
Adresse	Schulstraße 4	Oesterstraße 50	Oesterstraße 53	Eddelaker Straße 12
Größe (m²)	870	940	600	450
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche / teils Baumbestand	Leerstand Gewerbe, mittelmäßiger Zustand, Lagerfläche	Altgebäude (leer stehend) und Garten	Wohngebäude / DH-Hälfte zum Verkauf
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Leerstand, untergenutzte Fläche	Leerstand	Leerstand
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	starker Bewuchs	Bestandsgebäude	nur Nachnutzung o. Abriss	nur Nachnutzung
Ortsbild	unattraktive Freifläche	negative Wirkung	negative Wirkung, Garten ungepflegt	
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	keine	Verkehr	Verkehr	Verkehr
Altlastenverdacht	unklar	nein	nein	nein
Sonstiges	Artenschutz			
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	höhere Priorität, Bebauung städtebaulich sinnvoll,, Eigenbedarf unklar	Umnutzung möglich, ggf. Umbau zu Wohnen im 1.OG Eigenbedarf unklar	Verfügbarkeit unklar	zum Verkauf
planerische Empfehlung	Eigentümersprache	Eigentümersprache	Eigentümersprache	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	1	unklar	1	1

Flächennummer	31	32	33	34
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	193/10 / Flur 2 St. Michel	165/; 165/2 teilw. / Flur 2 St. Michel	153/1 teilw. / Flur 2 St. Michel	14/3 / Flur 1 Westdorf
Adresse	Eddelaker Straße (12a)	Eddelaker Straße 11	Eddelaker Straße 27	Burger Straße (25a)
Größe (m²)	480	1500	1180	850
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche / Garage	Leerstand Gaststätte, sehr schlechter Zustand Wohnen (Nr. 11a)	Leerstand alter Speicher (schlechter Zustand), Freifläche	Wiese / Baumbestand
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Leerstand, untergenutzte Fläche	Leerstand, untergenutzte Fläche	Baulücke
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden		vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ja	ja	ggf.
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	bebaubar nach Abriss, Gelände unproblematisch	Bestandsgebäude Sanierung oder Abriss??	Baumschutz / Artenschutz!
Ortsbild	Lage am Ortsrand sensibel	negative Wirkung durch schlechten baul. Zustand	negative Wirkung durch schlechten baul. Zustand	Freifläche positiv für Orts- und Landschaftsbild
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehr	Verkehr	Verkehr	Verkehr, Landwirtschaft (gering)
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	mittlere Priorität, Bebauung städtebaulich sinnvoll Eigenbedarf unklar	Wohnnutzung (mit Lärmschutz) nach Abriss der Gaststätte möglich, Verfügbarkeit unklar	Umnutzung zu Wohnen nach Sanierung oder Abriss möglich Verfügbarkeit unklar	höhere Priorität, Bebauung städtebaulich sinnvoll, Eigenbedarf
planerische Empfehlung	ggf. Eigentümeransprache	- städtebaulichen Missstand beseitigen - Schrottimmoblie (§179 BauGB) - Eigentümeransprache	- städtebaulichen Missstand beseitigen - Eigentümeransprache	Grundstück ist im Zusammenhang eines privaten Vorhabens zu betrachten (s. Text: Seiten 7 u. 26), ggf. Bebauungsplan
mögliche WE	1	1-2	1-2	1

Flächennummer	35	36	37	38
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	11/9 / Flur 3 Westdorf	382 / Flur 2 Westdorf	26/8 / Flur 2 Westdorf	32/9 u. 32/10 / Flur 2 Westdorf
Adresse	Burger Str. / Westdorf	Birkenstraße 4	Am Sportplatz	Hinter der Bahn 15
Größe (m²)	1830	820	900	1100
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche, Grünland / Baumbestand, Holzlager	Freifläche mit Hecke	Brache, Gewächshäuser ohne Nutzung, schlechter baul. Zustand	Baumbestand/Freifläche
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	Baulücke	untergenutzte Fläche	Baulücke
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	ja	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	nur teilweise gegeben; Bäume	unproblematisch	nur nach Abriss und Entsorgung	Artenschutz u. Baumschutz beachten
Ortsbild	Freifläche teils positiv für Ortsbild		negative Wirkung, städtebaulicher Missstand	
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehr	Verkehr u. tlw. Freibad	Gärtnerei / Gewerbe /Sportplatz	Verkehr - Bahn
Altlastenverdacht	nein	nein	unklar	nein
Sonstiges	klimatisch bedeutsam			
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	nicht verfügbar wegen Eigenbedarf	Höhere Priorität, Bebauung städtebaulich sinnvoll, Verfügbarkeit unklar	durch Lage am Sportplatz bedingt zu Wohnzwecken geeignet, Verfügbarkeit unklar	nicht verfügbar Eigenbedarf
planerische Empfehlung	keine Priorität, Freifläche erhalten, kein Handlungsbedarf	Eigentümeransprache	Eigentümeransprache; Beseitigung des städtebaulichen Missstands (Altlastenuntersuchung)	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	1	1	unklar	1

Flächennummer	39	40	41	42
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	350 / Flur 2 Westdorf	351, 246/1 / Flur 2 Westdorf	225 teilw. / Flur 2 Westdorf	294 / Flur 2 Westdorf
Adresse	Sandleiden (24b)	Sandleiden 17	Koppelweg (4a)	Wiesengrund 5
Größe (m²)	1130	1010	600	600
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche, Schotter	Grünland, Koppel	Garten	Garten
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Baulücke, untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	B-Plan Nr. 22 (WA)	B-Plan Nr. 20 (WA)	B-Plan Nr. 19 (WA)	B-Plan Nr. 20 (WA)
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ggf.	ja	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	Bebauung gemäß B-Plan	Bebauung gemäß B-Plan	Bebauung gemäß B-Plan	Bebauung gemäß B-Plan
Ortsbild	unklare Nutzung u. Lagerfläche negativ für Ortsbild	Freifläche positiv	privater Garten	privater Garten
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	keine	keine	keine	keine
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges		klimatisch wertvoll		
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Bebauung städtebaulich sinnvoll, Verfügbarkeit unklar	mittlere Priorität wegen des ökologischen Werts Verfügbarkeit unklar	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf
planerische Empfehlung	Eigentümersprache notwendig	ggf. Eigentümersprache	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	1	1	0	0

Flächennummer	43	44	45	46
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	11/8 teilw. / Flur 1 Hopen	13/17 / Flur 1 Hopen	48/2 (tlw.) / Flur 1 Hopen	46/3 teilw. / Flur 1 Hopen
Adresse	Hoper Straße (28a)	Danziger Straße (8a)	Klaus-Groth-Straße (16a)	Klaus-Groth-Straße (14a)
Größe (m²)	790	890	780	580
Eigentümer	privat	?	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Garten	Freifläche (Grünanlage)	Freifläche, KFZ-Stellplatz	Garten
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	B-Plan Nr. 4 (WA)	B-Plan Nr. 4 (WA)	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	ggf.	ja	ja
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	gemäß Bebauungsplan unproblematisch	gemäß Bebauungsplan unproblematisch	Bebauung evtl. aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich	gemäß Bebauungsplan
Ortsbild	privater Garten	Freifläche wenig gestaltet	Stellfläche negativ für Ortsbild, allerdings kaum einsehbar	privater Garten
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	keine	keine	Landwirtschaft (gering)	Landwirtschaft (gering)
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf	Nachverdichtung Geschosswohnungsbau möglich Verfügbarkeit unklar	steht als Wohnbaufläche nicht zur Verfügung Eigenbedarf	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf
planerische Empfehlung	kein Handlungsbedarf	- Nachverdichtungsmöglichkeit prüfen (B-Plan) - Verfügbarkeit prüfen	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	0	unklar	0	0

Flächennummer	47	48	49	50
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	44/10 / Flur 1 Hopen	158 / Flur 1 Hopen	197 / Flur 1 Hopen	73/3 / Flur 1 Hopen
Adresse	Westerholt 1	Karl-Müllenhoff-Straße (9)	Th.-Storm-Straße 1	Hopen 28
Größe (m²)	880	740	610	5540
Eigentümer	privat	Gemeinde	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Baumbestand (Wald?)	Spielplatz, gepflegt aber fast nicht genutzt	Garten / Altgebäude	Landwirtschaftlicher Hof m. Garten (brach)
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Baulücke, untergenutzte Fläche	Leerstand	Leerstand, untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	B-Plan Nr. 4 (WA)	B-Plan Nr. 11 (WA)	B-Plan Nr. 11 (WA)	gemischte Baufläche / Innenbereich
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	nein	ggf.
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	gemäß B-Plan Nr. 4, allerdings starker Bewuchs, evtl. Wald nach LWaldG S-H	B-Plan Änderung notwendig Gelände unproblematisch	Bestandsgebäude - ggf. gemäß B-Plan Nr. 11	unproblematisch
Ortsbild	Vegetation positiv, Pflegezustand negativ	Spielplatz mit Baumbestand	Leerstand negativ für Ortsbild	Lage im Ortsteil sensibel
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	keine	keine	keine	Landwirtschaft
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	unklar
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Bebauung städtebaulich sinnvoll, verfügbar	niedrige Priorität	Grundstück aktivierungsbedürftig Verfügbarkeit klären	entwicklungsfähig, steht zum Verkauf
planerische Empfehlung	ggf. Eigentümeransprache	kein Handlungsbedarf	langfristigen Leerstand vermeiden ggf. Eigentümeransprache	ggf. mittelfristig behutsame Nachverdichtung (dörfliche Prägung berücksichtigen) Eigentümeransprache
mögliche WE	1	0	1	unklar

Flächennummer	51	52	53	54
allgemeine Angaben				
Flur /Flurstück	158/68 teilw. / Flur 1 Hopen	103/56; 103/80 / Flur 6 Hopen	103/1 / Flur 6 Hopen	103/34 / Flur 6 Hopen
Adresse	Hopen 34	Heisterbergstraße 6	Heisterbergstraße 1	Heisterbergstraße (30a)
Größe (m²)	1100	800	1000	820
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Scheune Leerstand/Lagerfläche	Leerstand (guter Zustand) Garten	Leerstand mittl. Zustand Garten verwildert	Garten
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	untergenutzte Fläche	Leerstand, untergenutzte Fläche	Leerstand, untergenutzte Fläche	untergenutzte Fläche
FNP / B-Plan/ Innen- bzw./ Außenbereich	gemischte Baufläche, Innenbereich?	gemischte Baufläche/ Innenbereich	gemischte Baufläche/ Innenbereich	gemischte Baufläche/ Innenbereich
Erschließung	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden	straßenseitig vorhanden
Bodenordnung notwendig	ggf.	nein	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	Abriss der Scheune Gelände unproblematisch	Bestandsgebäude	Bestandsgebäude	unproblematisch
Ortsbild	Leerstand negativ	Leerstand negativ	Leerstand negativ	privater Garten
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Landwirtschaft	Bahn	Bahn	Bahn
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges				
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	behutsame Entwicklung möglich Verfügbarkeit unklar	Aktivierung des Grundstücks erforderlich Grundstück zum Verkauf	Aktivierung des Grundstücks erforderlich Verfügbarkeit unklar	Nachverdichtung möglich niedrige Priorität Eigenbedarf
planerische Empfehlung	ggf. mittelfristig behutsame Nachverdichtung (dörfliche Prägung berücksichtigen) Eigentümeransprache	langfristigen Leerstand vermeiden ggf. Eigentümeransprache	langfristigen Leerstand vermeiden ggf. Eigentümeransprache	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	1	1	1	0

Potenzialflächen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 10.06.2014)

Fläche Nr.	M1	M2	M3	M4
Flurstücke / Größe	1,4 ha	1,9 ha	1,1 ha	0,5 ha
Darstellung im FNP	gemischte Baufläche	vorhabenbezogener B-Plan Nr. 40 „Reiterhof Rehedyk“	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche
aktuelle Nutzung	- Landwirtschaft - erhaltenswerter Baumbestand	Landwirtschaft, Reiterhof	Landwirtschaft	Landwirtschaft /Hof
Bewertung	- ortsbildprägend, landschaftlich wertvoll - Erschließung problematisch	- Erweiterung des bestehenden Reiterhofes geplant - steht als Wohnbaufläche nicht zur Verfügung	- zentrumsnahe Lage - Erschließung möglich - durch Nähe zu Gewerbe für Wohnzwecke Lärmschutz erforderlich	- Ortsrandlage sensibel - Immissionen durch Landwirtschaft
planerische Empfehlung	- städtebauliche Entwicklung nachrangig	- kein Handlungsbedarf	- städtebauliche Entwicklung im Bedarfsfall sinnvoll	- landwirtschaftliche Nutzung belassen

Fläche Nr.	M5	M6	M7	M8
Flurstücke / Größe	1,6 ha	3,1 ha	0,8 ha	1,9 ha
Darstellung im FNP	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Wohnen, Lagerfläche, Baumbestand	Landwirtschaft, erhaltenswerter Knickbestand
Bewertung	- Erschließung unproblematisch - Immissionen durch Verkehr (L 142)	- zentrumsnahe Lage - Erschließung problematisch - in geringerer Größenordnung für Wohnzwecke geeignet	- unattraktive, zentrumsferne Lage - Erschließung möglich - durch Nähe zur Bahn für Wohnzwecke Lärmschutz erforderlich	- Ortsrandlage sensibel - Erschließung vorhanden - Lärmimmissionen durch Verkehr
planerische Empfehlung	- städtebauliche Entwicklung mit niedriger Priorität nur im Bedarfsfall	- städtebauliche Entwicklung im Bedarfsfall sinnvoll - Reduzierung der gemischten Baufläche im FNP (um ca. 50%)	- Splittersiedlung nicht verfestigen - Fläche ggf. aus dem FNP nehmen	- ggf. kleineres Mischgebiet innerhalb der OD aufrecht erhalten – ansonsten aus dem FNP nehmen

Fläche Nr.	W1	W2
Flurstücke / Größe	14,6 ha	2,4 ha
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche, B-Plan Nr. 29 (WA), Aufhebung beschlossen	Wohnbaufläche
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, erhaltenswerter Knickbestand	Landwirtschaft
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - attraktiver Ausschnitt der Kulturlandschaft - überdimensionierte Vorhalteflächen, für die kein Bedarf mehr besteht 	<ul style="list-style-type: none"> - (finanzieller) Aufwand für die Wohnungsbauentwicklung aufgrund der Bodenverhältnisse unverhältnismäßig hoch - Erschließung vorhanden
planerische Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche komplett aus dem FNP nehmen 	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Prüfung der Bodenverhältnisse - aufgrund mangelnden Bedarfs nicht vorrangig zu entwickeln

5. Analyse und planerisch-fachliche Bewertung

Aus den zusammengefassten Ergebnissen der Begehung und Gespräche wird in diesem Schritt die planerisch-fachliche Bewertung für eine weitere städtebauliche Entwicklung des Wohnens in der Gemeinde St. Michaelisdonn erarbeitet. Dabei ist nur der Bereich des Eigenheim- und Mietwohnungsbaus bzw. der Wohngebietsentwicklung zu betrachten.

Gemäß den Vorgaben des LEP (2010), hätte St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort die Möglichkeit noch max. 157 WE bis zum Jahre 2025 zu errichten bzw. errichten zu lassen. Es ist jedoch lt. aller fachlichen Prognosen, wie z. B. dem Demografie-Bericht Dithmarschen (2011) von einem weiteren Schwund der Bevölkerung in der Region auszugehen. Außerdem verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung weiter in Richtung einer Überalterung aufgrund zu geringer Geburtenraten.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn ist infrastrukturell für die Zielgruppe Familien mit Kindern gut ausgestattet und die Infrastrukturen sollen natürlich möglichst auch zukünftig ausgelastet und gehalten werden. Handlungsschwerpunkt der Gemeinde sollte es also sein, den Ort für diese und andere Zielgruppen attraktiv zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die vier im Fokus stehenden Bereiche folgende Aussagen:

1. Flächen für den Bau von günstigen Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) mit gutem Standard

Mit den demografischen Änderungen werden sich auch die Wohnraumbedürfnisse dahin gehend ändern, dass mehr ältere Menschen kleine, altersgerecht ausgebaute Mietwohnungen suchen und auch vermehrt Single-Haushalte kleine Wohnungen in Zentrumsnähe nachfragen. Auch einkommenschwache Haushalte mit Kindern müssen mit günstigem Wohnraum versorgt werden.

Die Gemeinde sieht sich in diesem Bereich in der Verantwortung und möchte eigenständig Flächen entwickeln. Dabei kann sie auf Unterstützung durch Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundes zurückgreifen.

Im Innenbereich gibt es hierfür geeignete Flächen (z. B. Danziger Straße [44], Am Sportplatz [37], Oesterstraße/Gustav-Gloe-Weg [23]) deren Entwicklungsmöglichkeiten in einem nächsten Schritt geprüft werden müssen.

2. Standorte für den Bau von altersgerechtem Wohnraum mit gehobenem Standard

St. Michaelisdonn kann mit seiner Ausstattung an Freizeitmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Ärzten und der attraktiven Lage die Zielgruppe der besser gestellten Ruheständler bedienen und auch überregional „anlocken“.

Aktuell gibt es Interesse privater Investoren entsprechend altersgerechte Wohnungen mit gehobenem Standard zu errichten.

Einige Flächen in ausreichender Größenordnung lassen sich durch die Bestandsaufnahme im Innenbereich ausmachen (z. B. Hof und Koppel Landweg/Mückenweg [7 u. 7a], Flächen am Weg „Zur Mühle“ [18-20], Hopen [50]). In diesen Fällen ist jedoch entweder kurzfristig keine Zugriffsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs der Eigentümer gegeben, die Flächen liegen zu zentrumsfern oder sind durch Gebäude, Altlasten und überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer blockiert.

Falls kurzfristig keine Innenbereichsflächen für dieses Projekt zu finden sind, sollten hier ggf. über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in geringem Umfang aktiviert werden.

3. Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale für den Bau von privaten Eigenheimen im Innenbereich

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass den wenigen Bau- bzw. Kaufwilligen für Einfamilienhäuser oder -grundstücke aktuell ausreichend Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen. Für eine Entwicklung neuer Wohngebiete für junge Familien fehlt momentan die Nachfrage. Gerade in diesem Bereich ist es wichtig, die bauliche Entwicklung am Bedarf zu orientieren. Denn ein Überangebot bedingt an anderer Stelle vermehrt Leerstände und einen Verlust von Immobilienwerten. Aufgabe der Gemeinde könnte es in diesem Fall also eher sein, als „Vermittler“ zwischen Kauf- bzw. Bauwilligen und verkaufsbereiten Eigentümern von Bestandsbauten bzw. Baulücken und untergenutzten Flächen zu fungieren. Mittelfristiger Handlungsbedarf besteht insofern als die Gemeinde für eine ausgewogene Mischung der Bevölkerung auch für Familien attraktiv bleiben muss. Nicht zuletzt ist dies auch für die Auslastung der Infrastrukturen entscheidend. Daneben spielen soziale Einrichtungen, wie Bürgerhaus, Jugendtreff u. ä. eine wichtige Rolle.

4. Aktivierung von Gebäuden und Flächen in schlechtem Pflegezustand / städtebauliche Missstände

Die Aktivierung und Instandhaltung solcher Grundstücke inklusive der Eigentümeransprache sollte kontinuierlich eine mittel- bis langfristige Aufgabe der Gemeinde sein, um die anderen Bemühungen zu flankieren. Damit kann sie für ein günstiges Umfeld sowie Erscheinungsbild sorgen und damit nicht zuletzt auch die Immobilienwerte der betroffenen sowie der umgebenden Grundstücke erhalten.

6. Handlungsempfehlungen

6.1 Innenbereich / Ortsentwicklung

St. Michaelisdonn weist im Ortszentrum um Marktplatz und Westerstraße sowie entlang des Geesthangs (am Donn) und an der Burger Straße ebenso wie im Ortsteil Hopen ein attraktives Ortsbild auf. Dennoch sind auch vermehrt Leerstände von Wohn- und Gewerbegebäuden zu verzeichnen, zumeist betrifft dies Gebäude an den stärker befahrenen Hauptstraßen des Ortes. In vielen Fällen ist auch eine nur noch geringfügige Nutzung der Gebäude und Flächen (Unternutzung) festzustellen, die teils wie Leerstand anmutet. All dies wiederum trägt in bestimmten Bereichen zu einem schlechteren Erscheinungsbild des Ortes / von Straßenabschnitten bei.

Zukünftig muss im Zusammenspiel mit den Eigentümern über Nutzungskonzepte im Dorfkern geredet und nachgedacht werden.

- Zwischennutzung bzw. Umnutzung von Gewerbebrachen
- Zwischennutzung von Schaufenstern in leer stehenden Läden
- Aufwertung von Grundstücken / Fassaden und Fenstern / Gärten

In den Ortsteilen Hopen und Westdorf und sollten gärtnerisch geprägte, großzügige Grundstücke erhalten bleiben. Eine Verdichtung auf bisher gärtnerisch genutzten Grundstücksteilen würde hier den typischen Charakter des Dorfes zerstören. Gleiches gilt für die im normalen Maß vorhandenen Hauskoppeln im Innenbereich.

Potenzielle Bauwillige sollten auf den freien Gebäudebestand und Baulücken im Innenbereich aufmerksam gemacht werden. Eine entsprechende Übersicht der zum Verkauf stehenden Gebäude und der Baulücken kann regelmäßig aktualisiert und dann u. a. im Internet veröffentlicht werden. Außerdem sollten Bauwillige von der Gemeinde/vom Amt z. B. hinsichtlich einer besseren Ausnutzung von Grundstücken und möglicher Finanzierungshilfen bei der Sanierung etc. beraten werden.

Für die konkreten Finanzierungen zur Schaffung günstigen, zentrumsnahen Wohnraums sind verschiedene Instrumente und Förderprogramme geeignet:

1. Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungen / über die Investitionsbank Schleswig-Holstein (Erlass des Innenministeriums vom 11. Juni 2014, Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 27 vom 30. Juni 2014, S. 476)
Darlehen (Richtlinie bis 2018) oder Zuschüsse für Modernisierungen bis 2016;
Vorhaben können kumulativ durch zinsverbilligte Kredite der KfW-Bank unterstützt werden.
Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen ebenso wie auch Kommunen.
2. Förderung von Wohnungsmarktkonzepten (WMK) in Kommunen zur Verbesserung des Wohnungsmarktes auch in energetischer Hinsicht
3. ELER-Mittel für LAG Aktiv-Region sind je nach den Förderprogrammen der neuen EU-Förderperiode von 2014 -20 ebenfalls zu akquirieren
4. Im Programm der KfW-Bankengruppe gibt es verschiedene Töpfe für zinsgünstige Darlehen, z. B.
 - 159 - Altersgerecht sanieren
 - 141 - Energieeffizient umbauen
 - 124 – KfW Wohneigentumsprogramm
5. Städtebauförderungsprogramm Sanierung und Entwicklung / Investitionsbank S-H nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung

6.2 Außenbereich / Bauleitplanung

Nach den Ergebnissen der Untersuchung und den Gesprächen stehen in der Gemeinde St. Michaelisdonn etliche Potenzialflächen im Innenbereich einer geringen bis keiner Nachfrage nach Bauland gegenüber. Somit sind Entwicklungsvorstellungen bzgl. größerer Wohnbaugebiete unrealistisch und nicht nachhaltig.

Daher wird auf der Ebene der **Flächennutzungsplanung** empfohlen, dass

1. die Fläche Nr. W1, die als Wohnbaufläche dargestellt ist, künftig als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird,
2. für die Fläche W2 die grundsätzliche Bebaubarkeit und entsprechend die Darstellung als Wohnbaufläche im FNP überprüft wird.

Um der aktuellen Nachfrage für seniorengerechte Gebäude und Freiflächen zu entsprechen, kann die Gemeinde St. Michaelisdonn

3. in geringem Umfang speziell ausgerichtete, neue Bauflächen per Bebauungsplan entwickeln.

Dabei sind unmittelbar in bzw. an die Siedlungslage und an vorhandene Erschließungsanlagen angrenzende Flächen zu bevorzugen. Außerdem ist die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets mit den Entfernungen zu relevanten Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen erfordert in anderen Bereichen des Gemeindegebiets eine Herausnahme von Entwicklungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans.

Daher wird empfohlen,

4. die Flächen M6 und M7 als Mischgebiete teilweise bzw. ganz aus dem FNP zu nehmen.

Für die **verbindliche Bauleitplanung** wird empfohlen, dass im Bereich des seniorengerechten Wohnens geeignete Flächen durch Bebauungspläne qualifiziert werden. Dabei sind kleinere, siedlungs- und zentrumsnahe Flächen zu bevorzugen und auf eine Zielgruppe aktiver Senioren abzielen, die Freizeiteinrichtungen, wie z. B. den Golfplatz nutzen wollen.

Für das Vorhaben der Familie Ringert auf den Flächen an der Burger und der Meldorfer Straße sollte daher in diesem Segment ein Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt und mit dem Vorhabenträger realisiert werden. Hier sind allerdings vorher die Lage sowie die nötigen Schutzstreifen der Produkten-Pipeline zu klären.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus ist die Gemeinde St. Michaelisdonn gewillt, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum in eigener Regie zu schaffen. Dafür bieten sich zum einen die ermittelten Flächen für Nachverdichtung im Siedlungsraum, wie z. B. an der Danziger Straße, an. Zum anderen gibt es auch im Siedlungsbereich noch potenziell verwertbare Flächen für solche Vorhaben, die derzeit durch leer stehende Gebäude oder Gewerbebrachen blockiert sind. Für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Flächen sind Vorgespräche mit den Eigentümern zu führen und Vorbereitungen zur Bodenordnung sowie ggf. erforderlichen Bauleitplanung anzustellen.

7. Literatur, Quellen, Gesetze

- Innenministerium SH, 2011:

Qualitätvolle Innenentwicklung; Eine Arbeitshilfe für Kommunen

- MLUR SH, 2011:

Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein; Arbeitshilfe

- Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (DifU), 2011:

Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis; Ergebnisse aus der REFINA-Forschung

- Kreis Dithmarschen, 2011

Demografiebericht

- Kreis Dithmarschen, 2013:

Einwohnerzahlen des Kreises Dithmarschen, Stand: 30.09.2013

- Statistisches Amt für Hamburg u. Schleswig-Holstein, 2011:

Zensus 2011

- www.regionalstatistik.de

Statistiken des Bundes und der Länder

- Baugesetzbuch (BauGB), 2013

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH), vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301)

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Stand 24.02.2012

Abbildungen / Pläne

Abb. 1: Übersichtsplan

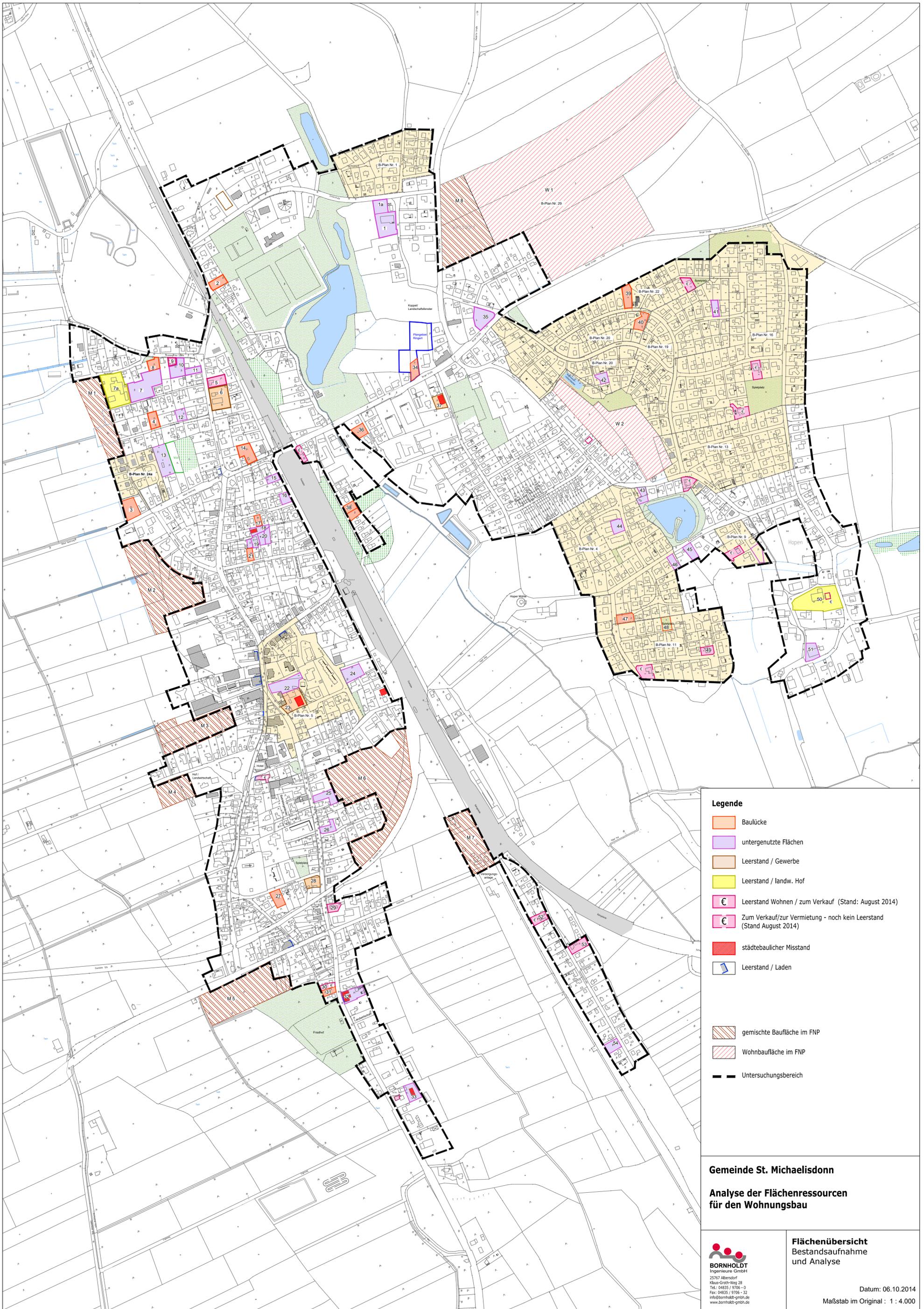
Abb. 2: Ausschnitt LEP 2010

Abb. 3: Ausschnitt FNP

Abb. 4: Einwohnerentwicklung 2003-2012

Abb. 5: Altersgruppenverteilung (Stand 2011)

Plan 1: Flächenübersicht



Legende

- Baulücke
- untergenutzte Flächen
- Leerstand / Gewerbe
- Leerstand / landw. Hof
- € Leerstand Wohnen / zum Verkauf (Stand: August 2014)
- € Zum Verkauf/zur Vermietung - noch kein Leerstand (Stand August 2014)
- städtebaulicher Misstand
- Leerstand / Laden
- gemischte Baufläche im FNP
- Wohnbaufläche im FNP
- Untersuchungsbereich

Gemeinde St. Michaelisdonn
Analyse der Flächenressourcen für den Wohnungsbau



BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klauer-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Flächenübersicht
Bestandsaufnahme
und Analyse

Datum: 06.10.2014
Maßstab im Original : 1 : 4.000