

Ortskernentwicklungskonzept (OKEK) Mönkeberg

Ergebnisse des Themengesprächs 2: „Mönkeberger Baugespräch“

Mittwoch, 23. Januar 2019, 18:30 – 20:30 Uhr
in der Aula der Grundschule

Wie soll sich Mönkeberg baulich entwickeln?

Das Projekt „Ortskernentwicklungskonzept Mönkeberg“ wird im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes mit Mitteln des Bundes und des Landes gefördert.



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

SH



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration



stadt
& land

B2K

Dr. Deike Timmermann
Bernd Wolfgang Hawel
Johannes Rahe

Agenda

TOP 1 Bauliche Entwicklung Mönkebergs:
Zielbestimmung – Handlungsbedarfe

TOP 2 Schlüsselthemen:
Bauliche Entwicklung > Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen
 > Nachverdichtung und Neubaugebiete

Ortscharakter > Grünstrukturen und bauliche Gestaltung

TOP 3 Vorschläge für bauliche Leitlinien Mönkebergs

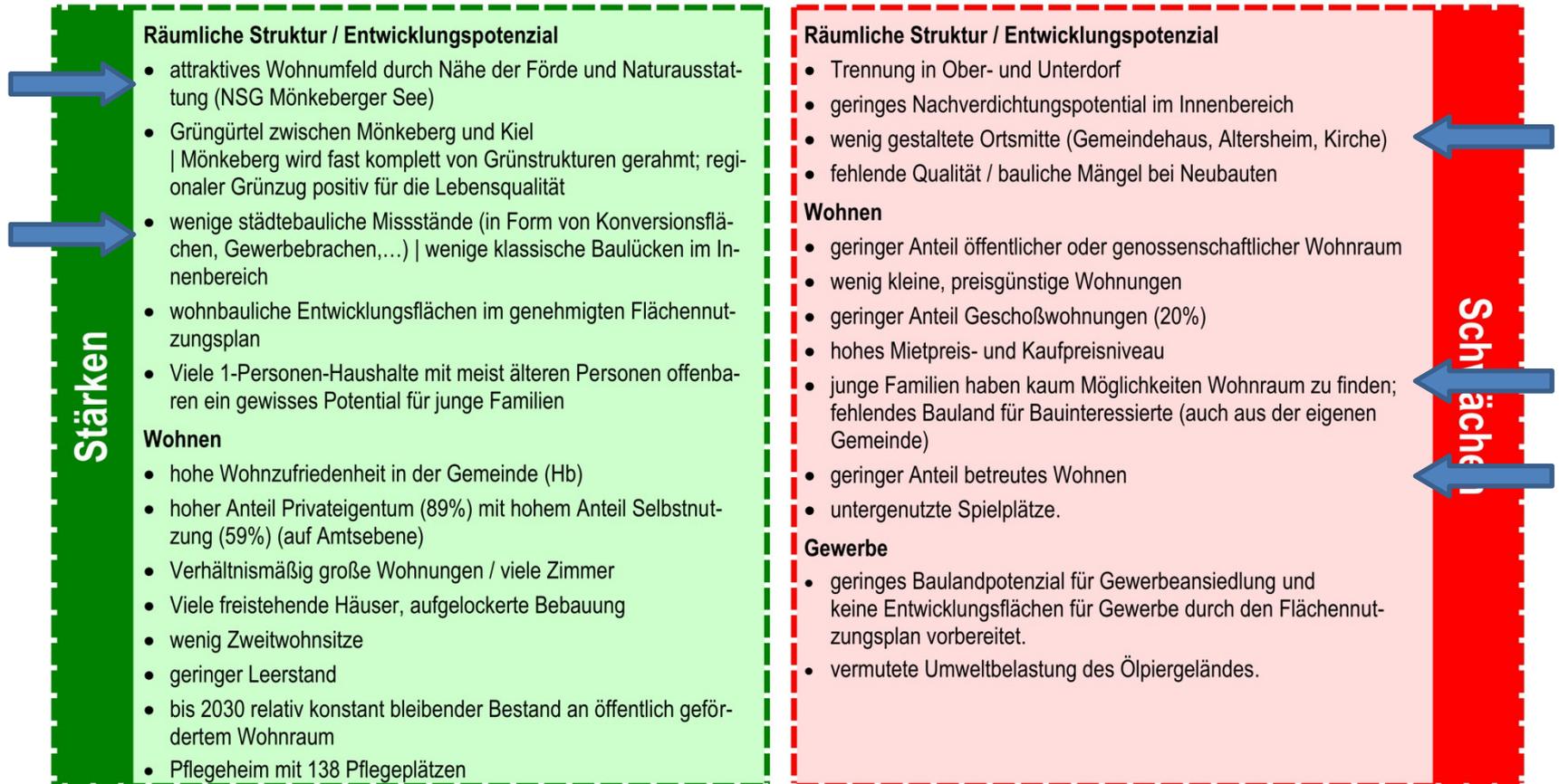
Die Diskussionsergebnisse wurden kommentierend in die Präsentation integriert und sind durch rote Schrift erkennbar.

TOP 1 Bauliche Entwicklung Mönkebergs

Zielbestimmung - Handlungsbedarfe

Bauliche Entwicklung (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen)

Quellen: Amtsentwicklungsplan, Tourismuskonzept, Arbeitskreis, Ortsbegehung, Haushaltsbefragung, eigene Einschätzungen | Diskussion 1. Bürgerforum 10.11.18



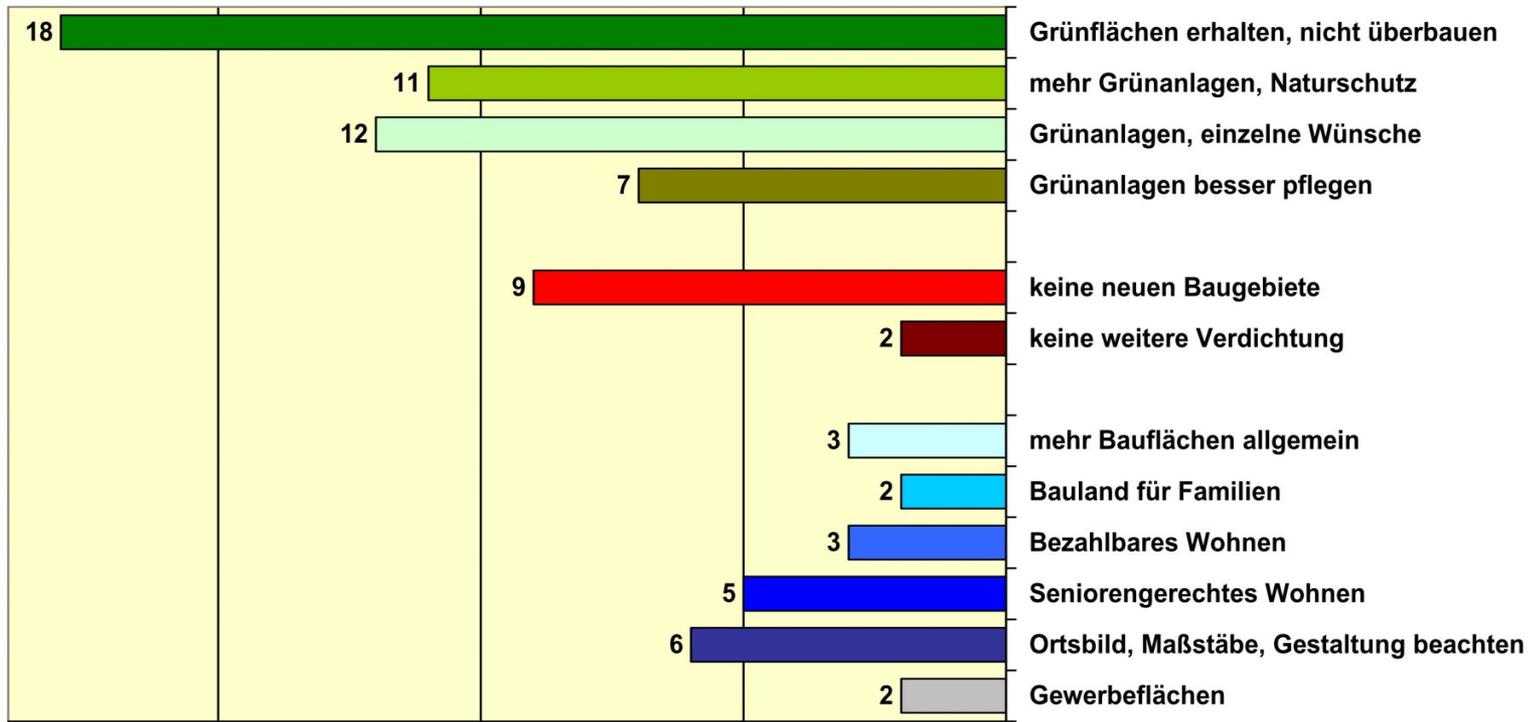
Bisherige Erkenntnisse: M. besitzt durch die Lage an der Förde und vorhandene Grün- u. Ortsstrukturen ein attraktives Wohnumfeld; kaum Bauland für EFH und bezahlbare Wohnungen vorhanden

TOP 1 Bauliche Entwicklung Mönkebergs

Zielbestimmung - Handlungsbedarfe

Bauliche und Flächen-Entwicklung: Einzelnennungen/Wünsche

80 Äußerungen aus 196 Rückläufen | Haushalts-Befragung Mönkeberg 2018 | [Stand: 01.19]



Datenquelle: Haushaltsbefragung 2018 | Bearbeitung: stadt & land

Ergebnis der Haushaltsbefragung

- Schwerpunkt: Erhalt der Grünflächen und Grünanlagen
- Kontroverses Meinungsbild: Keine neuen Baugebiete vs. Bedarf an weiteren Bauflächen / Wohnraum

TOP 1 Bauliche Entwicklung Mönkebergs

Zielbestimmung - Handlungsbedarfe

Ziele / Leitsätze

Zentrale Ziele

Schwerpunkt Natur:

- Freiflächen (zum Beispiel Straßengrün oder auch Bauminselfen) mit Wildblumen für die Insekten bepflanzen; Lebensräume für Fledermäuse erhalten und schaffen
- Ortscharakter (geprägt durch große Grundstücke mit großen Gartenanteil/ Grünflächen) schützen; Großbauten (Beispiel Stubenrauchstraße 24) dürfen nicht das Ortsbild (zer)stören; bei Neubaugebieten auf die bauliche Fassadengestaltung achten

Kontroverse Nachverdichtung:

- Nachverdichtungspotential: Kleingärten (siehe Innenbereichserhebung das Umnutzungspotential) als Potential für eine kleinteilige und ortsarrondierende Entwicklung; Winterlager für Boote am Ölpier als Baupotential; Hinterlandbebauung zur Nachverdichtung
- Nachverdichtung zieht Sanierung der vorhandenen Infrastruktur nach sich, verschärft Parkraumproblematik im Straßenraum; belastet Grünstrukturen, Gärten und öffentliches Grün; § 34 BauGB reicht nicht aus, um große Bauten im Wohngebiet zu verhindern

Kontroverse Neubaugebiet:

- Meinungsbild: soll nicht von dem Ortskern abgeschottet sein, sondern auch fußläufig angebunden sein
- wer profitiert von jungen Familien? Fehlende (/ nicht ausreichend ausgebaute Infrastruktur (KiTa, Schulen)

↓ Fortsetzung Ziele ↓

Ergebnis des Bürgerforums

Zielbestimmung



Handlungsbedarfe:

- Freiflächen
- Ortscharakter
- Fassadengestaltung
- Nachverdichtung
- bauliche Entwicklung
- Infrastruktur
- altersgerechtes Wohnen

TOP 1 Bauliche Entwicklung Mönkebergs

Zielbestimmung - Handlungsbedarfe

Ziele / Leitsätze

[Fortsetzung: Zentrale Ziele]

Kontroverse Ölpier:

- Richtung Ölberg Wohnanlage betr. Wohnen, Ölberggelände entwickeln ? Nachnutzung Ölpiergelände in Abhängigkeit des Umweltgutachtens
- Meinungsbild: Ölpier nicht bebauen; ortsangemessenes Angebot an Gastronomie und Hotelnutzung sowie eine Promenade schaffen

Gewerbliche und touristische Entwicklung:

- Steigerung des touristischen Angebotes: Wohnmobil Stellplatz auf der Fläche des Winter-Bootslagers auf der Ölpier
- Interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schönkirchen bzgl. Gewerbegebiete zum Beispiel

[Vorschläge aus der Haushaltsbefragung]

- mehr bauliche Entwicklung, bezahlbares Wohnen, für Familien, für Senioren, für Einzelpersonen, gute Gestaltung (17x)
- keine weitere bauliche Entwicklung oder Verdichtung, Grünflächen erhalten (27x), nichts verändern (ca.5x)
| Wäldchen und Germaniakoppel nicht überplanen
- Grünflächen erhalten bzw. aufwerten (27x) / besser pflegen (7x)
| Verschönerung / Pflege der Aussichtsplattform Ölberg und Germaniakoppel

Ergebnis des Bürgerforums

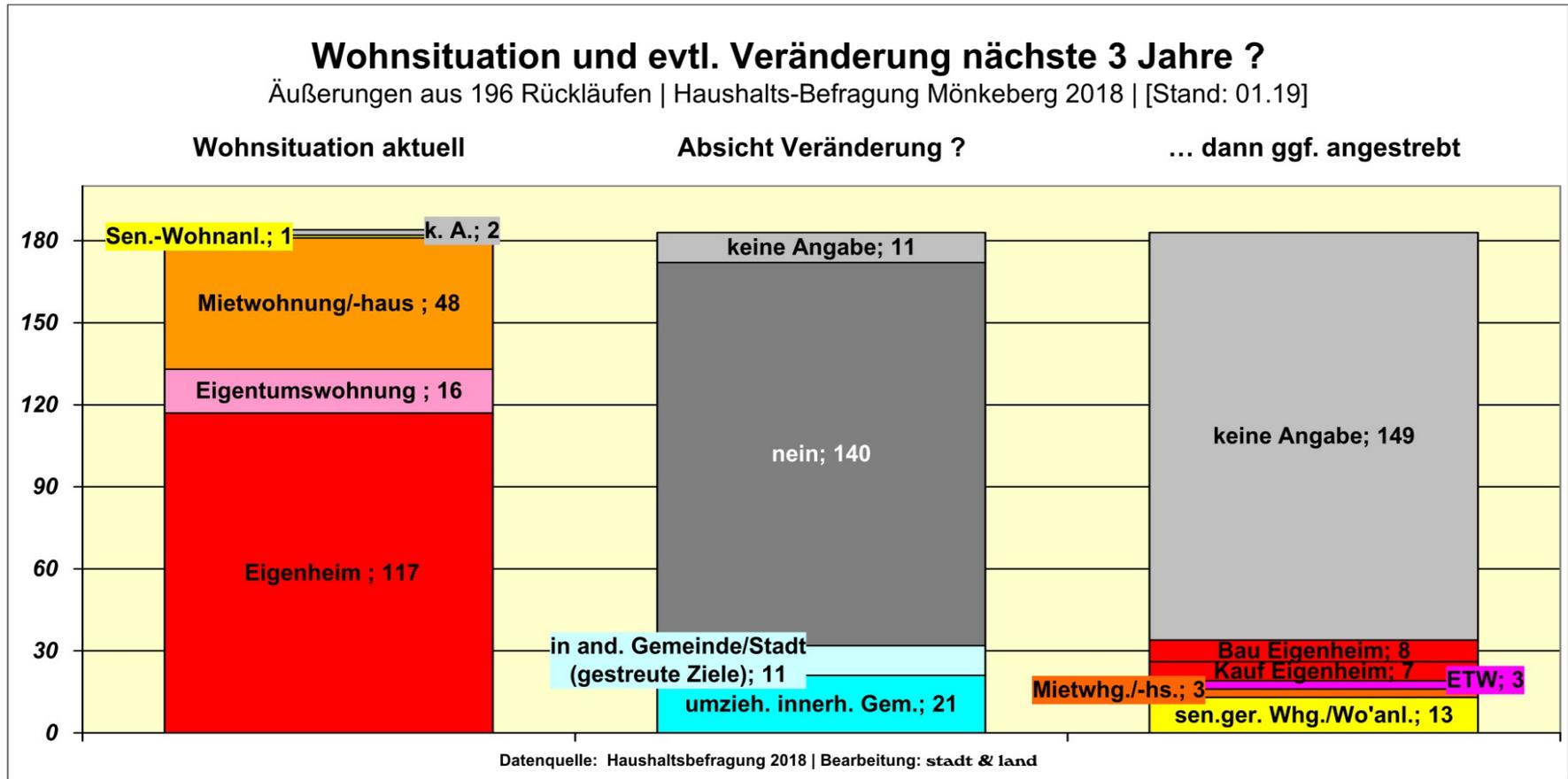
Zielbestimmung



Handlungsbedarfe?

- Ölpier
- Wohnmobilstellplatz
- Gewerbeflächen

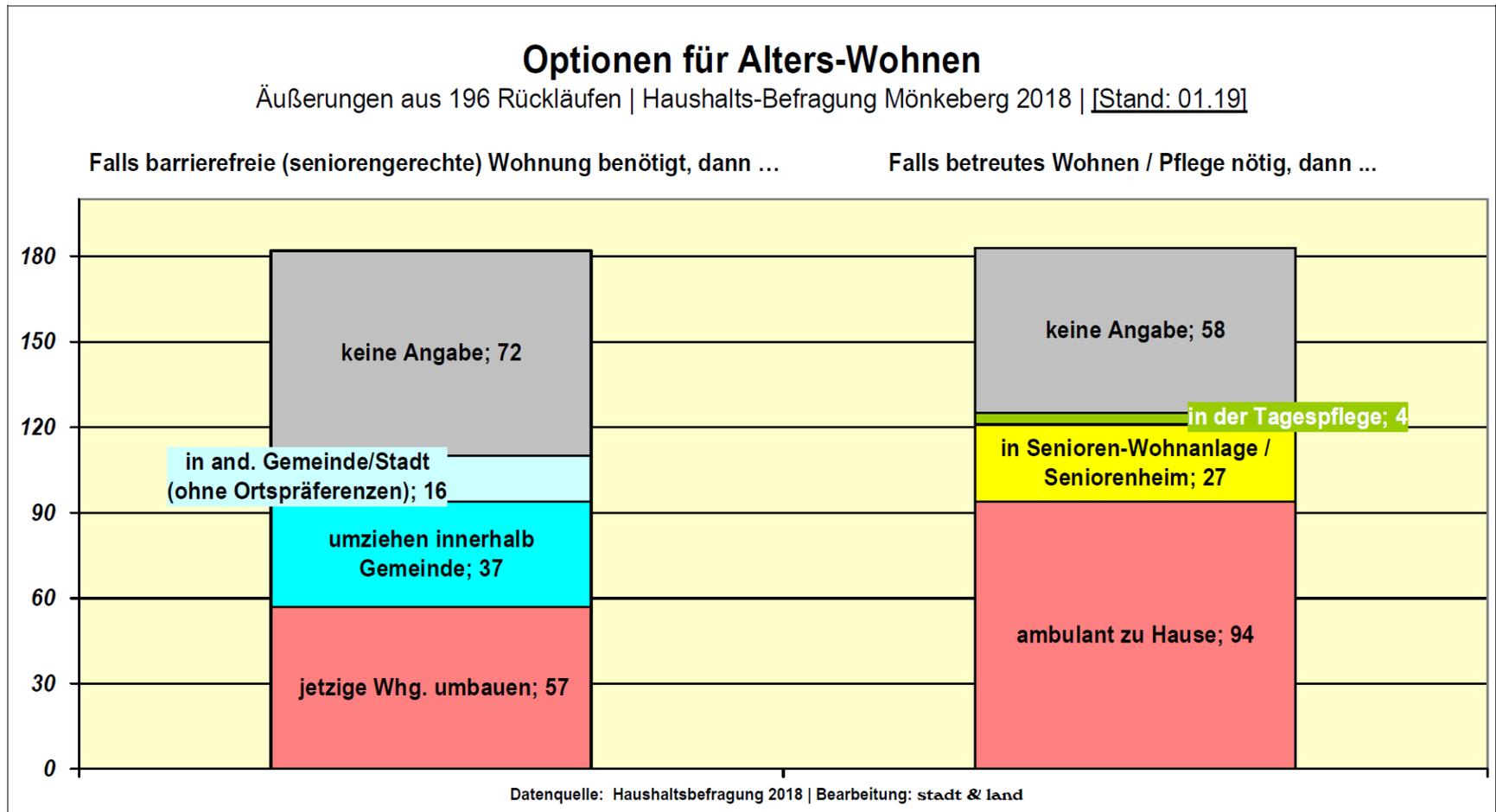
TOP 2 Schlüsselthemen: Bauliche Entwicklung > Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen



Ergebnis der Haushaltsbefragung:

- Lediglich geringe Absicht einer wohnbaulichen Veränderung
- Davon 15 Bau / Kauf eines Eigenheims und 13 sen.ger. Whg./Wohnanlage

TOP 2 Schlüsselthemen: Bauliche Entwicklung > Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen



Ergebnis der Haushaltsbefragung:

- Priorität für Altwerden in der eigenen Wohnung
- aber auch erkennbare Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum, ggf. durch Umzug

TOP 2 Schlüsselthemen: Bauliche Entwicklung > Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen

Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen

Vorschläge für das OKEK:

- Bei einer baulichen Entwicklung im Außenbereich ist zu bewerten und zu beachten, ob:
 - die technische Infrastruktur (Schmutz- und Regenwasserbeseitigung),
 - die soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Ärzte,...),
 - die verkehrliche Infrastruktur (Straßenquerschnitt, Parkplatzsituation,...),
 - die Nahversorgungssituation ausreichend ist.
- **Infrastruktur-Bedarf infolge von Neubauvorhaben vorab untersuchen**
- Höhere Einkommenssteuer bei mehr Bevölkerung durch Nachverdichtung (Abriss und Neubau, Hinterlandbebauung,...)
- **„Keine Grundstücke für Millionäre!“**
- **Aktuelle Bauprojekte befinden sich im hochpreisigen Bereich
> keine Chance für den gemeindlichen Eigenbedarf**

TOP 2 Schlüsselthemen: Bauliche Entwicklung

> Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen

Nachverdichtung und Neubaugebiete

Vorschläge für das OKEK:

- Vorhandene Baurechte (ca. 18 Wohneinheiten) durch Ansprache der Grundstückseigentümer aktivieren
- Bereiche für verschiedene bauliche Entwicklungen benennen (Hinterlandbebauung, Nachverdichtung durch Abriss und Neubau, seniorenrechtliches Wohnen)
- **Mönkeberg ist bereits sehr dicht besiedelt
> Wohnraumvorsorge sollte in anderen Umlandgemeinden stattfinden**
- **Viele große Grundstücke bieten Option, diese zu teilen und nachzuverdichten**



TOP 2 Schlüsselthemen: Bauliche Entwicklung

> Bedarf, Nachfrage und Konsequenzen

Nachverdichtung und Neubaugebiete

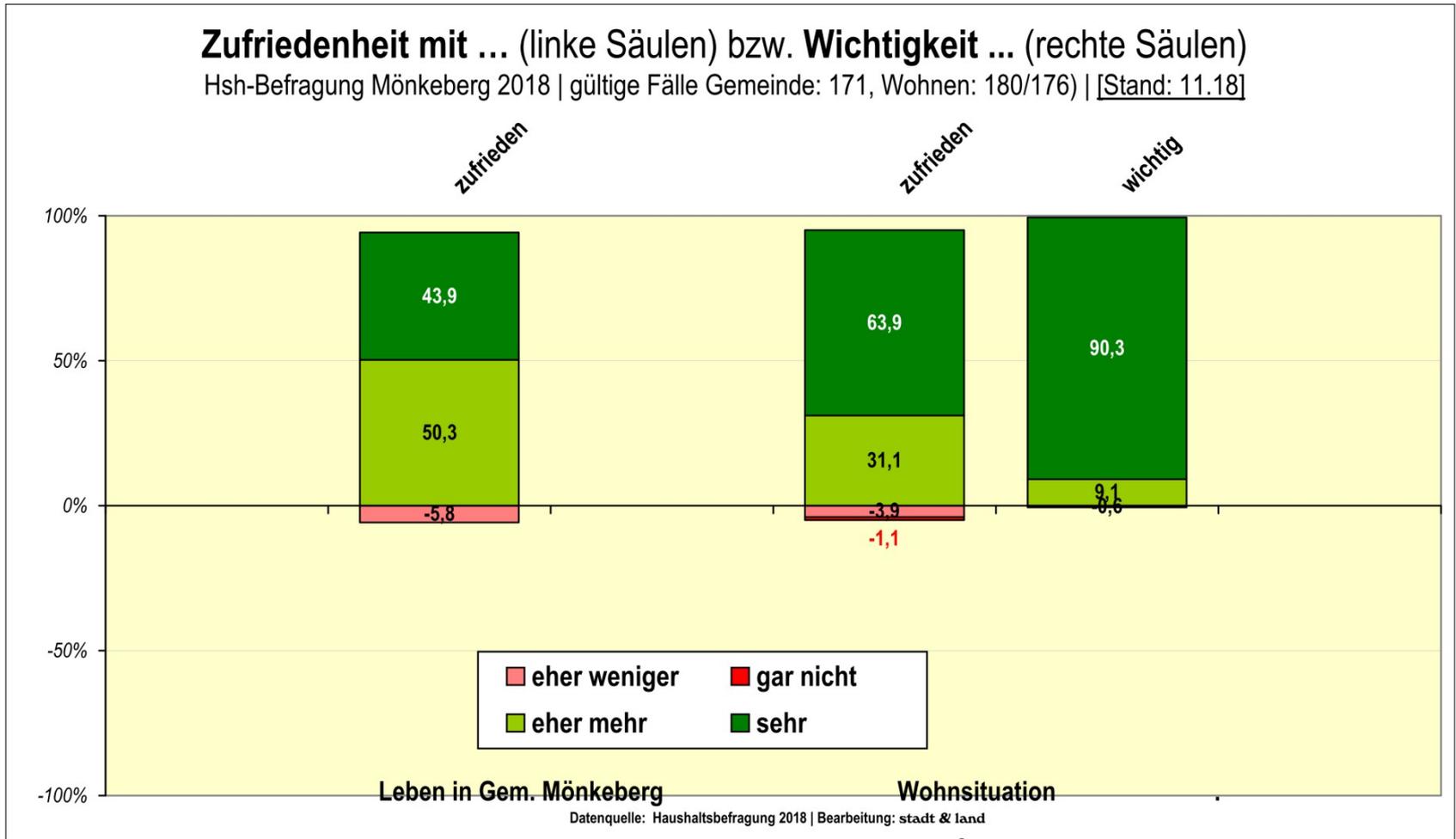
Vorschläge für das OKEK:

- falls Neubaugebiet im Außenbereich, dann bedarfsgerecht und abschnittsweise entwickeln > Konsequenzen auf die Infrastruktur beachten
- **Neubau/Zuzug von Familien positiv; Infrastruktur der Gemeinde wird dadurch jedoch belastet**
- **Keine großflächige Entwicklung**
- **Investoren stehen Schlange für Bauflächen**
- **Zu viel Bebauung mit zu wenig Parkplätzen > zwei Stellplätze pro Wohneinheit bei zukünftigen Planungen festschreiben**



TOP 2 Schlüsselthemen: Ortscharakter

> Grünstrukturen und bauliche Gestaltung



Ergebnis: er Haushaltsbefragung:

- 95% der Teiln. sind zufrieden und mehr als 99% finden die Wohnsituation wichtig

TOP 2 Schlüsselthemen: Ortscharakter

> Grünstrukturen und bauliche Gestaltung

Orts-Charakter - Grünstrukturen

Vorschläge für das OKEK:

- Identifizieren, was das besondere Ortsbild in Verbindung mit den Grünstrukturen ausmacht (Freiflächen, Spielplätze, Straßenraumgestaltung,...)
- Gebiete (Straßenzüge, Quartiere) identifizieren, die besonders erhaltenswert sind und diese durch Planung schützen
- Schulwäldchen als Baufläche kontrovers diskutiert. Unterschiedliche Meinungen, ob Fläche zu erhalten ist oder zu bebauen ist
- Schulwäldchen würde bei einer baulichen Entwicklung nur hochpreisiges Wohnen werden
- Germaniakoppel: den „Zopf abschneiden“ / Germaniakoppel erhalten und nicht überbauen
- Leitlinien für ortsangemessene Landschaftsgestaltung bei Neubaugebieten schaffen



TOP 2 Schlüsselthemen: Ortscharakter

> Grünstrukturen und bauliche Gestaltung

Ortscharakter – bauliche Gestaltung

Vorschläge für das OKEK:

- Identifizieren, was das besondere Ortsbild in Verbindung mit der baulichen Gestaltung ausmacht (Fassadengestaltung, Dachform, Gebäudegröße)
- Gebiete identifizieren, die besonders erhaltenswert sind und diese durch Bauleitplanung schützen
- Umstrukturierung und Nachverdichtung (Abriss und Neubau) planungsrechtlich (Leitplanken schaffen) steuern
- falls Neubaugebiete, dann diese fußläufig an die gewachsene Ortsstruktur anschließen > keine Insellösung
- Leitlinien für ortstypische bauliche Gestaltung bei Neubauvorhaben schaffen
- **Bei Energetischen Sanierungen oder Neubauten kein Polystyrol als Fassadendämmplatten verwenden**



TOP 3 Vorschläge für bauliche Leitlinien Mönkebergs

Diskussion um großflächige bauliche Entwicklung

- Bauliche Entwicklung im Außenbereich durch eine Bedarfsermittlung begleiten.
- (Bauliche) Entwicklung in Mönkeberg („Stillstand ist Rückschritt“) wird als notwendig gesehen, jedoch ist Entwicklung nicht gleich Wachstum
- Keine großflächige Entwicklung im Außenbereich; der Begriff „Behutsame Entwicklung“ ist wichtig.
- Bauliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf/ für Mönkeberger, aber nicht für die Nachfrage aus der Region.
- Wachstum kaum noch möglich. Baugebiete im Außenbereich kaum möglich, da keine freie landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist
- Auswirkungen auf die Infrastruktur (technische, soziale, kulturelle, verkehrliche) bei größeren baulichen Entwicklung gutachterlich untersuchen und bewerten.

TOP 3 Vorschläge für bauliche Leitlinien Mönkebergs

Weitere Aspekte

- Bereiche definieren, deren Ortscharakter (Grünstruktur und bauliche Gestaltung) durch Bauleitplanung und Satzungen geschützt werden soll.
- Bürger und deren Sorgen / Bedenken ernst nehmen. Bei größeren baulichen Entwicklungen Öffentlichkeit frühzeitig beteiligen.
- Eine Konzeptplanung erstellen, in der Bereiche für verschiedene bauliche Entwicklungen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, seniorenrechtliches Wohnen,...) definiert werden.
- Bei Neubauvorhaben Leitlinien für ortsangemessene Landschaftsgestaltung und Baugestaltung definieren
- Gewerbliche Entwicklung ortsangemessen und kleinteilig

Zentrale Ergebnisse

- Keine großflächigen Entwicklungen, um die *Nachfrage* aus den umliegenden Gemeinden zu decken. Sondern eine bauliche Entwicklung für den örtlichen *Bedarf* (Stichwort „Behutsame Entwicklung“).
- Aktuelle Bauprojekte befinden sich im hochpreisigen Segment und decken nicht den örtlichen Bedarf ab.
- Der aktuelle Bedarf wird im Bereich seniorenrechtliches Wohnen gesehen. Derzeit besteht ein Mangel an gut 100 Wohnungen fürs seniorenrechtliches Wohnen.
- Als potentiell geeignetes Gelände für seniorenrechtliche Wohnungen wird das Kleingartengelände am Heikendorfer Weg gesehen. Die Frage nach dem Instrument zur Umsetzung eines solchen Projektes ist noch unbeantwortet. Stichwort „Genossenschaft“ wurde genannt.
- Germaniakoppel wurde als „No-go-Area“ für eine bauliche Entwicklung benannt.
- Das Schulwäldchen hingegen wurde sehr kontrovers diskutiert, ob für eine bauliche Entwicklung geeignet oder nicht.