

Stadt Neustadt in Holstein

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung

Gebiet: Klosterhof

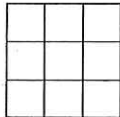
Begründung

Planstand: 7. Satzungsausfertigung



MAI STADTPLANER+ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 -23552 LÜBECK

Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Altlasten	5
3.4.	Archäologie	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten.....	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
7.	Billigung der Begründung.....	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein Bebauungsvorschlag entwickelt, der am Altstadtrand Neustadts eine feinfühligere Stadtreparatur vorsieht und sich maßstäblich in die Umgebung einpassen soll. Gleichzeitig soll die Architektur identitätsstiftend sein, da das bauliche Umfeld wenig Anknüpfungspunkte bietet. Im Hinblick auf die anspruchsvolle Nutzung für gesundheitliche Zwecke werden repräsentative und ökologisch nachhaltige Eigenschaften angestrebt.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigen kleinteilige Grundstückszuschnitte, die nunmehr zusammengefasst werden. Im Hinblick auf die entwickelten Zielsetzungen sind insbesondere die Nutzungsabgrenzungen, die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsregelungen zu überarbeiten.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt; eine Zusammenstellung der Vorgaben ist deshalb nicht erforderlich.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt in Holstein gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Altstadtrand nördlich und östlich der Klosterstraße. Die Flächen sind zum Teil bebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,15 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nordöstliche Grenze der Flurstücke 55/7, 106/54 und 53
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 53
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Klosterstraße.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Klosterstraße

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung entfallen die kleinteiligen Regelungen für die Grundstücke Klosterstraße 4 bis 8. Die Stadt möchte die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches bauleitplanerisch umsetzen. Damit wird eine architektonisch attraktive Bebauung ermöglicht, die heutigen Nutzungsanforderungen von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke erfüllt. Wesentliche Auswirkungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen besonderen und allgemeinen Wohngebieten. Aufgrund des neuen Grundstückszuschnitts wird die Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert. Dieses Grundstück ist Teil des überwiegend bebauten Quartiers, das vorwiegend der Wohnnutzung dient, aber wichtige Versorgungsfunktionen in Neustadt vorhält. Dieser besondere Charakter soll durch die angestrebte Nutzung mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke weiter gestärkt werden.

Die Altstadtbebauung von Neustadt zeichnet eine mehr oder weniger geschlossene Blockstruktur. Daran anknüpfend und mit dem Ziel, den Klosterhof räumlich zu fassen, wird eine Blockrandschließung mit einer Grenzbebauung im Osten und einer offenen Bauweise im Norden vorgesehen. Hier wird der erforderliche Abstand nach Landesbauordnung (LBO) zugrunde gelegt, wobei die Abstandsfläche über die Grundstücksgrenze hinaus angeordnet wird. Entsprechende Baulasteintragungen sind unter den Beteiligten abgestimmt worden. Zur städtebaulichen Betonung der Straßenrandbebauung, die durch die benachbarte Bebauung mit Baufluchten geprägt wird, werden entlang der Klosterstraße Baulinien festgesetzt.

Die Entwicklung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Vorgaben der benachbarten Gebäude. Zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschoße wird eine maximal zulässige Traufhöhe aufgenommen, die für die Übergangsbereiche zur Nachbarbebauung gestaffelt festgesetzt wird.

Die Gestaltungsregelungen werden auf den architektonischen Entwurf, der im Rahmen des Gutachterverfahrens entwickelt worden ist, abgestellt. Für Fassaden wird eine vertikale Gliederung aufgenommen und zusätzlich sandsteinfarbene Verblendsteine zugelassen. Neben Satteldächern mit einer mind. Dachneigung von 25° werden auch Flachdächer und Aufbauten für Solaranlagen zugelassen. Flachdächer ermöglichen die Berücksichtigung der erforderlichen Nutzflächen ohne die absoluten Gebäudehöhen der Nachbarbebauung zu überschreiten und stellen so eine verträgliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung sicher.

Die Firsthöhe wird auf max. 13,50 m festgesetzt. Insgesamt soll eine aufgelockerte Dachlandschaft entstehen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Klosterstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche wird als Fußgängerbereich bis an das Gebäude heran gezogen, um den öffentlich zugänglichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Trennende Einfriedungen sollen hier nicht entstehen. Abstimmungen zur Überlassung der privaten Grundstücksfläche als Verkehrsfläche sind zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geführt worden.

Der private ruhende Verkehr wird soweit möglich auf dem Baugrundstück untergebracht. Die Zufahrt kann im Bereich der Abstandsfläche angeordnet werden. Werden darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich, kann eine Ablösung der Stellplätze zugelassen werden. Öffentliche Parkplätze stehen entlang der Klosterstraße zur Verfügung. Neustadt ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die Brandgassen (Zugänge rückwärtiger Grundstücksteile für die Feuerwehr) sind aufgrund der DIN 14090 mindestens 1,25 m breit auszubilden.

3.3. Altlasten

Mit Schreiben vom 15.10.2009 weist der Kreis Ostholstein darauf hin, dass auf dem Grundstück Klosterstraße 4 von 1927 bis 1979 eine Schmiede betrieben wurde. Nach dem Bewertungsschema Schleswig-Holsteins ist diese Fläche nicht als altlastenverdächtig eingestuft worden. Es kann jedoch bei Bodenarbeiten belasteter Boden anfallen, der gesondert zu entsorgen ist.

Gemäß § 2 des Landes- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.4. Archäologie

Mit Schreiben vom 10.11.2009 weist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) darauf hin, dass der gesamte überplante Bereich von hohem archäologischen Interesse ist. Ist ein Verfahrensgebiet aufgrund von bereits bekannten archäologischen Denkmälern und Funden belastet oder ist wegen der besonderen siedlungstypischen Lage die Vernichtung von Kulturgut zu befürchten, so werden Voruntersuchungen durchgeführt mit dem Ziel, die genaue Lage und die Wertigkeit der Kulturdenkmale zu prospektieren. Es obliegt der Denkmalschutzbehörde, vor einem geplanten Bodeneingriff über die Wertigkeit zu entscheiden und ggf. eine dauernde Erhaltung durch Rechtstitel festzuschreiben. Gegebenenfalls sind hier Ausgrabungen erforderlich (Gesetzesgrundlage: Denkmalschutzgesetz - DSchG, Durchführungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz – DSchGDV).

Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme. Die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gem. Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (Bundesgesetzblatt BGBl. II 2002, S. 2709) vom Verursacher – also vom Vorhabenträger – zu übernehmen. Die Ermittlung der Kosten beruht auf Erfahrungswerten; bei der Kostenübernahme ist die Zumutbarkeit zu berücksichtigen. Dem Verursacher der Untersuchungen werden nur die tatsächlich entstandenen, nachgewiesenen Aufwendungen für Personal und Nebenkosten berechnet. Mehrwertsteuer fällt nicht an.

Der Bauträger wird gebeten, sich möglichst frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein in Verbindung zu setzen. Zuständig ist Herr Clausen M.A., Außenstelle Neumünster, Tel.: 04321/418-155.

4. Ver- und Entsorgung

In der Nähe des Änderungsgebietes sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen, diese sind flw. In der Planzeichnung dargestellt:

Nr.	Lage	Hydrant	Auf Leitung	Leistung
69	Rosenstraße	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h
70	Klosterstraße	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h
537	Am Markt	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h
589	Klosterstraße	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), eingeführt durch Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010, beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten für einen Zeitraum von mehr als 2 Stunden gedeckt werden.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Das Plangebiet ist vollständig in Nutzung und weitgehend bebaut und versiegelt. Im gesamten Plangebiet sind Brutvögel heimisch. Auch an bzw. in den Gebäuden sind Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Eingriffe durch bauliche Veränderungen wie z. B. Gebäudeabriss, An- und Umbauten etc. können Beeinträchtigungen der geschützten Arten darstellen bzw. die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1, Ziffern 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berühren. Im Bauantragsverfahren sind die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG beachtet werden. Arten, deren Lebensräume nicht durch entsprechende Maßnahmen (Ersatzquartiere o. ä.) ausgeglichen werden können, sind in dem städtischen Plangebiet nicht zu erwarten, so dass mit keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen zu rechnen ist.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung der Stadt Neustadt in Holstein wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 10.12.2009 gebilligt.

Neustadt in Holstein, 31.08.2011




Bürgermeister

(

)