

Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 33
der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand:

- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 10 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

INHALT:

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 F-Plan-Darstellung
- 1.6 beschleunigtes Verfahren

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 qualifizierter B-Plan
- 3.2 Art der Nutzung
- 3.3 Maß der Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 überbaubare Grundstücksflächen
- 3.6 Gestaltung
- 3.6 verkehrliche Erschließung

4. Entwicklung aus dem F-Plan

5. Landschaftspflege

- 5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5.2 Umweltbericht

6. sonstige Erläuterungen

- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Löschwasser
- 6.3 Nutzungskonflikte
- 6.4 Kosten, Finanzierung

Anlagen:

Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung B-Plan Nr. 33 liegt im nördlichen Teil der Stadt Neustadt in Holstein im Bereich Mühlenblick und Windmühlenberg. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 1,0 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 77 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan, die vom Vermessungsbüro Holst und Helten (Bad Schwartau) erstellt wurde. Diese erstreckt sich jedoch nur auf den unmittelbaren Geltungsbereich der B-Plan-Änderung, die Darstellung der Umgebung wurde aus der ALK mit Stand vom 2. Quartal 2009 übernommen.

1.4 bisherige Nutzung

Das Änderungsgebiet wird größtenteils durch ein Pflegezentrum des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) genutzt. Zwei Einfamilienhäuser sind ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen worden.

1.5 F-Plan-Darstellung (s. Anlage 1)

Der Bereich 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974 als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Änderungen des F-Planes wurden hier nicht vorgenommen.

1.6 beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 33 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB 2007 sind gegeben:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Erweiterung der gemeinnützigen Einrichtung „DRK Pflegezentrum am Mühlenblick“.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 8.800 m². Bei der festgesetzten GRZ 0,30 ist eine Grundfläche von max. 2.640 m² möglich, also deutlich unter 20.000 m² (§ 13a Ziff. 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses am 10.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 ist der Wunsch nach einer notwendigen Erweiterung und Modernisierung der gemeinnützigen Einrichtung „DRK Pflegezentrum am Mühlenblick“. Diese ist nach dem bisherigen B-Plan (1. Änderung B-Plan 33) nicht zulässig, da das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bereits ausgeschöpft ist. Die geplante Änderung ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, weil sie eine grundlegende Versorgungseinrichtung für pflegebedürftige Senioren darstellt.

3. Inhalte der Planung

3.1 qualifizierter Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 sind Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Daher handelt es sich bei dieser Änderung um einen qualifizierten B-Plan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan 33 bleibt die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, WA) erhalten.

3.3 Maß der Nutzung

Die GRZ wird von 0,20 auf 0,30 und die GFZ von 0,40 auf 0,50 erhöht, da so eine Bebauung ermöglicht wird, die den notwendigen Erweiterungsmaßnahmen des „DRK Pflegezentrums am Mühlenblick“ entspricht und sich dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung vorhandener Gebäude eingliedert.

Das Gebäude des DRK Pflegezentrums ist relativ verschachtelt und die Geländehöhen sehr stark bewegt. Daher ist es relativ schwierig, die Geschossigkeit festzustellen. Insgesamt verfügt das Gebäude jedoch über zwei Vollgeschosse gem. LBO, und auch durch die geplanten Umbaumaßnahmen wird sich daran nichts ändern, so dass die Anzahl der Vollgeschosse wie bisher mit II festgesetzt wird.

Die Firsthöhe wird auf 10,50 m festgesetzt, da ansonsten trotz der festgesetzten II-Geschossigkeit durch den Bau von mehreren Nicht-Vollgeschossen Firsthöhen zulässig wären, die zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnten. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe entspricht dem jetzigen Gebäudebestand (10,47 m), d.h.: Die geplanten Erweiterungen dürfen die jetzige Firsthöhe nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die mit 10,50 m festgesetzte

Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses im Eingangsbereich. Diese Höhe beträgt 21,09 m über NN.

Im Bereich der beiden Einfamilienhäuser wird das Maß der Nutzung wie bisher festgesetzt, lediglich auf die Festsetzung der GFZ wird verzichtet, da seit der BauNVO 1990 diese bei I-Geschossigkeit mit der GRZ identisch ist.

3.4 Bauweise

Weiterhin wird die Festsetzung der Bauweise auf dem Grundstück des „DRK Pflegezentrums am Mühlenblick“ dem Bestand angepasst: Da das Gebäude länger als 50 m ist und die Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhält, wird eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der beiden Einfamilienhäuser wird die Bauweise wie bisher als offene Bauweise festgesetzt.

3.5 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden innerhalb des Grundstückes „DRK Pflegezentrum am Mühlenblick“ verändert. Die Baugrenze wird tlw. enger am Gebäudekomplex geführt, um die Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu reduzieren; tlw. erhält sie jedoch etwas mehr Abstand, um dem vorhandenen Gebäude gerecht zu werden und die geplanten Erweiterungen zu ermöglichen.

Im Bereich des östlichen Einfamilienhauses werden die Baugrenzen gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig geändert, um Erweiterungen des Gebäudes zu ermöglichen. Im Norden schließen diese Baugrenzen an diejenigen der 1. Änderung an.

Auch im Bereich des östlichen Einfamilienhauses werden die Baugrenzen gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig geändert, um Erweiterungen des Gebäudes zu ermöglichen.

3.6 Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da es sich bei dem DRK-Pflegezentrum um ein Solitärgebäude handelt, das sich gestalterisch ohnehin von der umgebenden Bebauung abhebt.

3.7 verkehrliche Erschließung

An der Erschließung des „DRK Pflegezentrums am Mühlenblick“ ändert sich nichts.

4. Entwicklung aus dem F-Plan (s. Anlage 1)

Zur F-Plan-Darstellung s. Ziff. 1.5. Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 sich aus der Urfassung des F-Planes aus dem Jahre 1974 entwickelt, dort ist der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Entsprechend ist es in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 festgesetzt. Weitere Darstellungen enthält der F-Plan in diesem Bereich nicht.

5. Landschaftspflege

5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da die 2. Änderung im B-Plan Nr. 33 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB).

5.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung im B-Plan Nr. 33 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Ziff. 1.6).

6. sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers obliegen den Stadtwerken Neustadt in Holstein. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Durch die zusätzliche Bebauung kann es ggf. vorkommen, dass eine Rückhaltung für Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden muss.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle in ein Gewässer II. Ordnung abgeleitet.

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird im freien Gefälle sowie über Pumpstationen und Druckrohrleitungen dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können alle Grundstücke direkt anfahren.

Insgesamt ergeben sich für die Ver- und Entsorgung keine Änderungen innerhalb der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33.

6.2 Löschwasser

Im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
151	Mühlenblick	UF	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h
463	Windmühlenberg	UF	DN 100 GG	96 – 192 m³/h
464	Windmühlenberg	UF	DN 100 PVC	96 – 192 m³/h
533	Mühlenblick	UF	DN 100 PVC	48 – 96 m³/h

Tabelle 2: Hydranten

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ (Ausgabe Juli 1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten für einen Zeitraum von mehr als 2 Stunden gedeckt werden.

6.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Änderungsgebietes noch zu dem benachbarten Gebiet zu erwarten, da es sich auch bei diesem um ein WA-Gebiet handelt.

Nachbarschaftskonflikte aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die Baugrenzen sichergestellt ist, dass die Bebauung nicht dichter als bisher zulässig an die östlich und westlich benachbarte Bebauung heranrücken kann und die südlich angrenzende Bebauung kaum betroffen ist.

An der zul. Anzahl der Vollgeschosse (II) wird gegenüber der bisher geltenden 1. Änderung nichts geändert, die Firsthöhe wird erstmalig begrenzt.

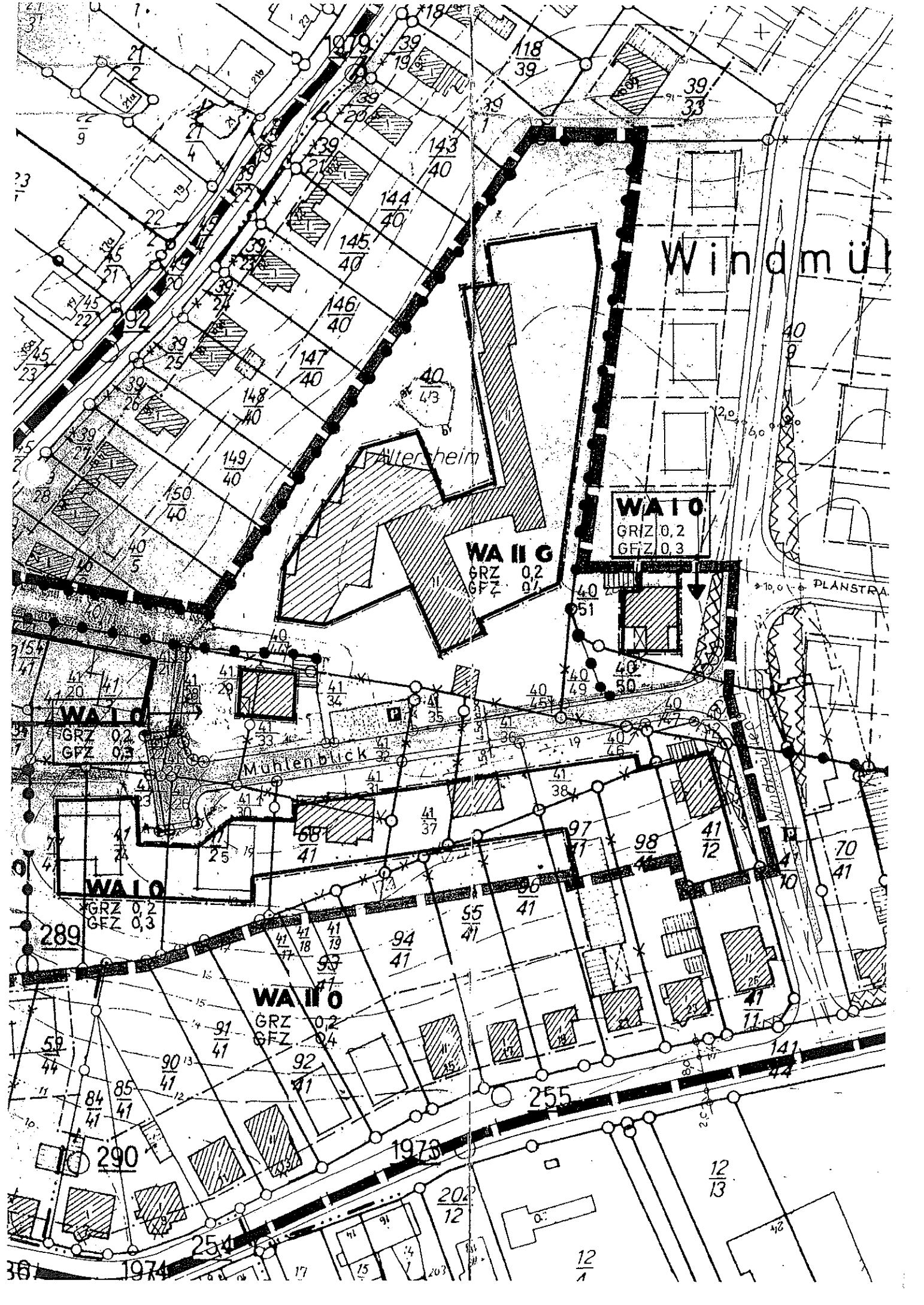
6.4 Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,
den 30.06.2010




.....
Der Bürgermeister



Windmühl

Alter heim

WALD
GRZ 0,2
GFZ 0,3

WALD
GRZ 0,2
GFZ 0,3

WALD
GRZ 0,2
GFZ 0,3

Mühlentblick

WALD
GRZ 0,2
GFZ 0,3

WALD
GRZ 0,2
GFZ 0,4

PLANSTRASSE

WINDMÜHLENSTRASSE

