

# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

### der Stadt Neustadt in Holstein



***Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung***

#### **Verfahrensstand:**

- ✓ § 3 (1) BauGB (29.02.2016)
- ~~§ 4 (1) BauGB~~
- ✓ § 4 (2) BauGB (29.04.2016 – 01.06.2016)
- ✓ § 3 (2) BauGB (13.05.2016 – 13.06.2016)
- § 10 BauGB

Ausgearbeitet im Bauamt  
der Stadt Neustadt in Holstein

*Stand: 16.06.2016*

# **INHALT:**

## **1. Geltungsbereich, Grundlagen**

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 bisherige B-Plan-Festsetzungen

## **2. Anlass der Planung**

## **3. Inhalte der Planung**

- 3.1 allgemeines Wohngebiet
  - 3.1.1 Art der Nutzung
  - 3.1.2 Maß der Nutzung
  - 3.1.3 Bauweise, Baugrenzen
- 3.2 Gestaltung

## **4. beschleunigtes Verfahren**

- 4.1 Voraussetzungen
- 4.2 Verfahrensfolgen
- 4.3 inhaltliche Folgen
- 4.4 Entwicklung aus dem F-Plan

## **5. Natur- und Umweltschutz**

- 5.1 Landschaftsplan
- 5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

## **6. Ver- und Entsorgung**

## **7. Kosten, Finanzierung**

## **1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines**

### **1.1 räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im nördlichen Teil der Stadt Neustadt in Holstein im Bereich Oldenburger Straße und Hohensteen. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 3.400 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### **1.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein aktueller Auszug aus der ALK.

### **1.4 bisherige Nutzung**

Das Änderungsgebiet umfasst vier Wohngebäude sowie Garagen und Nebenanlagen. Eine der Garagen im vorliegenden Bereich zur Oldenburger Straße wurde als Verkaufsstand für Holzspielzeug genutzt.

### **1.5 bisherige B-Plan-Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahre 1977 ist der Bereich des Änderungsgebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen liegen mittig der Grundstücke und umfassen die Bestandsgebäude. Er setzt eine offene Bauweise sowie eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 fest. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist mit einem (I) festgesetzt.

## **2. Anlass der Planung**

Ein Eigentümer eines Grundstückes an der Oldenburger Straße beabsichtigt die Umnutzung einer Garage zu einer Hauptnutzung (Immobilienmakler-Büro) und die Errichtung eines Gebäudes „in 2. Reihe“. Diese beiden Vorhaben sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da sie außerhalb der Baugrenzen liegen. Befreiungstatbestände liegen nicht vor. Nur durch die Änderung des B-Planes Nr. 33 kann Baurecht geschaffen

werden. Um, im Sinne der Nachverdichtung, die Flächennutzung der angrenzenden und in etwa gleich überbauten Grundstücke zu verbessern, wird die Bebauungsplanänderung für einen Geltungsbereich von vier Grundstücken aufgestellt.

Das Ansinnen des Eigentümers lässt sich mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes vereinen:

- Nachverdichtung der Grundstücke
- Nutzbarmachung der vorderen Reihe entlang der gewerblich/mischgebietstypisch geprägten Oldenburger Straße.
- Überarbeitung der bestehenden Satzung und Änderung/Ergänzung/Erweiterung der Festsetzungen an aktuelle städtebauliche Standards.

### **3. Inhalte der Planung**

#### **3.1 allgemeines Wohngebiet**

Die selbstständige Festsetzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Folgenden sind die besonderen Nutzungsvorgaben, Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen dargestellt, die durch die Änderung berührt wurden und vom Bebauungsplan Nr. 33 abweichen.

##### **3.1.1 Art der Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass sich in zwei Teilflächen gliedert.

Teilfläche 1 umfasst die bestehenden Wohngebäude in den (von der Straße aus) hinten liegenden Grundstücksteilen. Entsprechend dem Ursprungsplan sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten normiert. Alle Ausnahmetatbestände sind ausgeschlossen, da die bisherige Nutzung keine dieser Ausnahmen umfasst und diese im Sinne der städtebaulichen Ordnung nicht neu geschaffen bzw. ermöglicht werden sollen.

Teilfläche 2 umfasst den (von der Straße aus) vorne liegenden Grundstücksteil. Dieser Bereich liegt an einer straßenseitigen Böschung und ist überwiegend mit Garagen oder Nebenanlagen überbaut. Für diese Teilfläche wurde festgesetzt, dass ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Räume und Gebäude für freie Berufe zulässig sind. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Eine Ausnahme liegt vor, wenn durch einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb keine unzumutbaren Störungen für die anderen Nutzungen des Baugebietes ausgehen und die Nutzung nicht im Widerspruch zur Baugebieteseigenart steht.

Die oben benannte Nutzungsbeschränkung der Teilfläche 2 und der damit verbundene Ausschluss einer kleinteiligen Wohnnutzung in erster Reihe sollen der städtebaulichen Prägung des Änderungsgebietes gerecht werden. Insbesondere die südliche Seite der Oldenburger Straße weist den

überwiegenden Charakter einer gewerblichen bzw. gemischten Gebietsnutzung auf. Entlang der nördlichen Seite sind überwiegend größere Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Eine kleinteilige Wohnnutzung wäre unmaßstäblich, wohingegen sich kleinere gemischte Strukturen einpassen. Aufgrund der geringen Größe der Bebauung innerhalb der Teilfläche 2 wurden auch Gebäude für freie Berufe als zulässig festgesetzt.

In ihrer Summe weisen beide Teilflächen weiterhin einen vorwiegenden Wohncharakter auf.

### **3.1.2 Maß der Nutzung**

Aufgrund der zusätzlichen möglichen Bebauung innerhalb der Teilfläche 1 wurde die GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht. Innerhalb der Teilfläche 2 wurde die GRZ auf 0,4 erhöht, um der entsprechenden geplanten Änderung der Art der Nutzung gerecht zu werden. Da mit der Bebauungsplanänderung die BauNVO von 1990 angewandt wird, wird die höchstzulässige Flächenversiegelung, bspw. durch Nebenanlagen dennoch deutlich reduziert.

Eine GFZ wird nicht mehr festgesetzt, da für beide Teilflächen die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf eins (I) begrenzt wurde.

Neben der Anzahl der Vollgeschosse wurden zur Konkretisierung der baulichen Höhen Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhen von 4,0 m bzw. 8,0 m im Teilgebiet 1 und 3,0 m bzw. 4,5 m im Teilgebiet 2 festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen entsprechen dem Bestand innerhalb des Änderungsgebietes und der angrenzenden Gebäude. Neue Gebäude sollen sich somit in den Bestand einfügen.

### **3.1.3 Bauweise, Baugrenzen**

Innerhalb der Teilfläche 1 wurden die Baugrenzen erweitert, um zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die nördlichen Baugrenzen nehmen die Bauflucht der westlich angrenzenden Gebäude auf.

Innerhalb der Teilfläche 2 wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie die Bauflucht der angrenzenden Gebäude entlang der Oldenburger Straße aufnehmen. Zudem wurde für diese Teilfläche eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dadurch soll ein Einfügen möglicher neuer Bebauung in die städtebauliche Struktur entlang der Oldenburger Straße ermöglicht werden.

## **3.2 Gestaltung**

Baugestalterische Festsetzungen wurden in Bezug auf die Dachneigung auf 30° bis 48° für Hauptgebäude und 0° bis 48° für Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude geändert. Diese Festsetzungen wurden entsprechend des Bestandes getroffen. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass Flachdächer als Gründächer anzulegen sind. Auch diese Festsetzung geht auf den Bestand sowie Umweltbelange zurück.

Spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind als unzulässig festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Gestaltung des umliegenden Bestandes.

Um größere und für die nördliche Straßenseite untypische Werbeanlagen ausschließen zu können wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen auf Dächern unzulässig sind und diese bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 2 m<sup>2</sup> zulässig sind. Somit soll auch der vorwiegenden Charakter des Wohngebietes berücksichtigt werden.

## **4. beschleunigtes Verfahren**

### **4.1 Voraussetzungen**

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).
- Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

### **4.2 Verfahrensfolgen**

Im beschleunigten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **4.3 inhaltliche Folgen**

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird von der

- Umweltprüfung nach § 4 Abs.2 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,

- einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich,
  - und der Durchführung des Monitoring nach § 4c BauGB
- abgesehen.

#### **4.4 Entwicklung aus dem F-Plan**

Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 sich aus dem F-Plan (Ursprungsplan von 1974) entwickelt: dieser legt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

### **5. Natur- und Umweltschutz**

#### **5.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan für die Stadt Neustadt ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 als Siedlungsfläche mit hauptsächlichlicher Wohnfunktion dargestellt. Insofern entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus dem geltenden Landschaftsplan.

Die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch die B-Plan-Änderung wird eine zusätzliche Versiegelung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> planerisch festgesetzt. Diese gilt gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist kein öffentlicher Kanal für Schmutz- und Niederschlagswasser in der Oldenburger Straße vorhanden. Auf den Grundstücken befinden sich private Entwässerungsleitungen, die nicht öffentlich-rechtlich (Baulast) abgesichert sind. Abbildung 1 zeigt die Lage der Leitungen auf den Grundstücken.

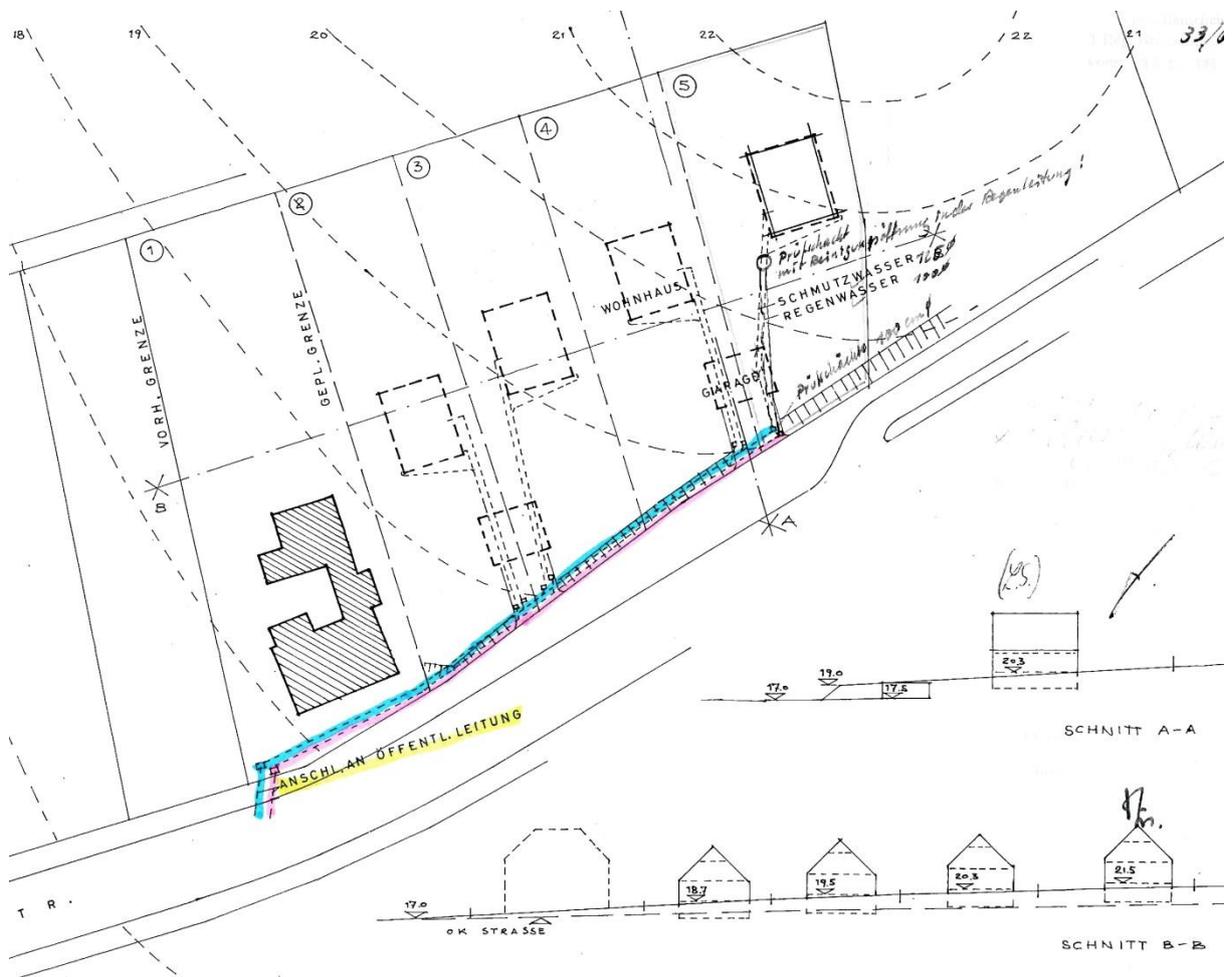


Abbildung 1: Lage privater Gemeinschaftsentwässerung o.M. (Quelle: Stadtwerke N.i.H.)

Im Falle einer Überbauung sollten eventuelle Leitungsrechte geprüft werden.

## 7. Kosten, Finanzierung

Die Kosten für die Aufstellung des Bauleitplanes werden vom Antragsteller übernommen.

Neustadt in Holstein,

den .....

.....  
Die Bürgermeisterin