

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Neustadt in Holstein „Hospitalmühlenweg“

Diese digitale Fassung entspricht der Ausfertigung

Verfahrensstand:

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

**Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein**

I N H A L T

1. Grundlagen, Allgemeines

- 1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 Ursprungsplan
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung
- 2.2 Festsetzungen zur überbaubaren Fläche
- 2.3 sonstige geänderte Festsetzungen
- 2.4 nicht geänderte Festsetzungen
- 2.5 Grünordnung / Ausgleich
- 2.6 Erschließung
- 2.7 Löschwasserversorgung
- 2.8 Ver- und Entsorgung

1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 liegt im nördlichen Siedlungsgebiet. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes aus dem Jahre 1981. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,5 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S.213),
- d) 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 Planunterlage dient eine „amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan“, die durch das Katasteramt Ostholstein mit Datum vom 18.11.2002 (Stand: 22.10.2002) digital erstellt wurde. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte (DGK 5) übernommen und digital vergrößert.

1.4 Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde im Jahre 1981 rechtskräftig. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes; mit Rechtskraft der 1. Änderung verliert dieser somit seine Bedeutung.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 und somit auch für seine 1. Änderung gilt bisher der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein in seiner Ur-Fassung aus dem Jahre 1974. Hier ist dieser Bereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt.

Da dieses Baugebiet künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll, und dieses nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, wird im Parallelerfahren die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die diesen Bereich als Wohnbaufläche (W) darstellt. Die 24. Änderung des F-Planes ist am 19.11.2003 durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden [Az.: IV 642-512.111-55.32(24.Ä.)].

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung

Die Ausweisung immer neuer Baugebiete an den Siedlungsrändern hat in den letzten Jahrzehnten zu einem erheblichen Landschaftsverbrauch und zur Zersiedlung der Landschaft geführt. Um diese Entwicklung einzudämmen, wurde das gesamte Stadtgebiet nach Verdichtungspotenzialen untersucht. Dabei wurden 11 Gebiete gefunden, die sich für eine Verdichtung eignen, dies sind überwiegend alte Siedlungsgebiete. Teilweise könnten die Verdichtungspotenziale bereits nach geltendem Planungsrecht genutzt werden, teilweise müssen jedoch erst Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, um hier Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 35 ist eines dieser 11 Gebiete, die verdichtet werden können. Im Plangebiet befinden sich z.Zt. ca. 92 Gebäude, für weitere ca. 12 Gebäude besteht bereits Baurecht durch den B-Plan Nr. 35. Durch die 1. Änderung kann zusätzliches Baurecht für ca. 21 Gebäude geschaffen werden. In einer eigens zu diesem Zweck einberufenen Versammlung hat sich eine deutliche Mehrheit der Eigentümer für die Verdichtung ausgesprochen.

2.2 Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen

Der Ursprungsplan sah teilweise kleine „Baufenster“ auf den einzelnen Grundstücken vor, teilweise auch zusammenhängende überbaubare Flächen in einer 1. Baureihe entlang der Straße.

Im Rahmen der 1. Änderung werden die überbaubaren Flächen großzügiger ausgewiesen, so dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere Baumöglichkeiten entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,2) wird nicht erhöht.

2.3 sonstige geänderte Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 35 an aktuelle Entwicklungen angepasst:

Das gesamte Baugebiet wird nicht mehr als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA). Dies entspricht sowohl der jetzt vorhandenen als auch der beabsichtigten Nutzung und der Nachfrage. Die Entwicklung hat gezeigt, dass die großen Nutzgärten den meisten Eigentümern zu arbeitsaufwändig sind. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe befinden sich nicht in dem Gebiet.

2.4 nicht geänderte Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen:

- I max. 1 Vollgeschoss
- o offene Bauweise
- GRZ 0,20 Grundflächenzahl 0,20
- SD Dachform Satteldach

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

2.5 Grünordnung / Ausgleich

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG nicht erforderlich, da Natur und Landschaft durch die Änderung des B-Planes weder erstmalig noch schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Weder die zul. Anzahl der Vollgeschosse (I) noch die Ausnutzungsziffern (GRZ 0,2) wurde gegenüber der bisherigen Planung geändert. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Außerdem dient die Planung dem Schutz der Landschaft (s. Ziff. 2.1).

2.6 Erschließung

Sämtliche Grundstücke sind erschlossen. Die Errichtung eines neuen Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur zulässig, wenn das Baugrundstück erschlossen ist, hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten:

1. Das Grundstück wird nicht geteilt, dann liegt es (wie bisher) in ausreichender Breite an einer öff. Verkehrsfläche.
2. Es wird durch Teilung ein Pfeifenstielgrundstück gebildet, so dass das rückwärtige Grundstück durch eine ausreichend breite Zufahrt erschlossen ist.
3. Es wird ein GFL-Recht auf einem Teil des vorderen Grundstückes eingetragen.

In allen 3 Fällen ist die Erschließung des Baugrundstückes gesichert. Dies ist gem. § 4 Abs. 2 LBO die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung. Die Eintragung von GFL-Rechten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich (Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Bebauungsplan Grundstücksteilungen vorsehen würde, durch die Grundstücke entstünden, die anders nicht erschlossen wären). Außerdem sollen die unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten nicht durch die Festsetzung von deren Lage eingeschränkt werden.

2.7 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nähe sind 16 Unterflurhydranten vorhanden, deren Lage ist in der Planzeichnung dargestellt. Im einzelnen sind dies:

Nr.	Straße	Leistung [m ³ /h]	Auf Lei- tung	
270	Hospitalmühlenweg	96 - 192	DN 100 AZ	
283	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
284	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
286	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
287	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
288	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
289	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
290	Nordring	96 - 192	DN 100 AZ	
307	Hospitalmühlenweg	48 - 96	DN 100 AZ	
317	Am Raupahl	96 - 192	DN 100 AZ	
318	Am Raupahl	96 - 192	DN 100 AZ	
319	Am Raupahl	96 - 192	DN 100 AZ	
325	Hospitalmühlenweg	48 - 96	DN 100 AZ	
326	Hospitalmühlenweg	48 - 96	DN 100 AZ	
413	Am Raupahl	> 192	DN 300 AZ	
415	Am Raupahl	> 192	DN 300 AZ	

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (eingeführt durch Erlass des Mdl vom 24.08.1999) besteht für ein Allgemeines Wohngebiet, wie es hier vorliegt (\leq III, GRZ \leq 0,3 – 0,6), ein Löschwasserbedarf von 48 – 96 m³/h (je nach Gefahr der Brandausbreitung). Dieser Bedarf ist durch die vorhandenen Hydranten abgedeckt.

Aufgrund der tlw. langen Zufahrten zu den Grundstücken in der „2. Reihe“ sind hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Die Tragfähigkeit dieser Flächen muss für 10 t Achslast ausgelegt sein.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser obliegt den Stadtwerken der Stadt Neustadt in Holstein. Sämtliche erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird – soweit es nicht zur Bewässerung der Gärten verwandt wird – über den städtischen Regenwasserkanal dem Vorfluter bzw. dem „Neustädter Binnenwasser“ zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage zugeführt. Diese wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt in Holstein betrieben.

Hinweise:

Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen.

Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

Neustadt in Holstein, den 22.01.2004

.....
Der Bürgermeister