

Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 37
der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand:

- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 3 (3) 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 Entwicklung aus dem F-Plan
- 1.7 bisherige B-Plan-Festsetzungen
- 1.8 beschleunigtes Verfahren

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der Nutzung
- 3.2 Maß der Nutzung
- 3.3 überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Gestaltung
- 3.5 Verkehrsflächen

4. Landschaftspflege

- 4.1 Landschaftsplan
- 4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 4.3 Umweltbericht

5. sonstige Erläuterungen

- 5.1 Ver- und Entsorgung
- 5.2 Löschwasser
- 5.3 Nutzungskonflikte
- 5.4 Kosten, Finanzierung

Anlagen:

- 1. Auszug aus der 4. Änderung des F-Planes (s. Ziff. 1.5)
- 2. Auszug aus dem Ursprungsplan (verkleinert) (s. Ziff. 1.7)

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt am westlichen Stadtrand. Er umfasst den nördlichen Bereich des Ursprungsplanes. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 1,9 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 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 mit Datum vom 20.12.2007 (Stand: 10.12.2007) vom Katasteramt Ostholstein aufgestellt wurde.

1.4 bisherige Nutzung

Das Änderungsgebiet wurde überwiegend bereits in den 50-er und 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts entlang der „Sierksdorfer Straße“ mit Einfamilienhäusern, tlw. als Landarbeiterkleinsiedlung, bebaut. Im Laufe der Jahre rückte das Gewerbegebiet immer dichter an diese Bebauung heran, einige der ursprünglichen Wohngebäude wurden zu anderen Zwecken umgenutzt, z.B. Alten- und Pflegeheim. Gaststätte (z.Zt. nicht mehr in Betrieb), Gewerbebetrieb.

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

Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 wurde im Zuge der 4. Änderung des F-Planes im Jahre 1980 letztmalig überplant. Darin ist die Fläche als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt (s. Anlage 1).

1.6 Entwicklung aus dem F-Plan

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 ist aus der gültigen Fassung des F-Planes (s. Ziff. 1.5) entwickelt, die dort dargestellte Art der Nutzung (MI) wird als Festsetzung in den B-Plan übernommen. Weitere Darstellungen enthält der F-Plan für dieses Gebiet nicht.

1.7 bisherige B-Plan-Festsetzungen (s. Anlage 2)

Im Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahre 1981 enthält das Mischgebiet folgende Festsetzungen: MI, ein Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,25, GFZ 0,35. Die überbaubare Fläche ist größtenteils in den vorderen Grundstücksbereichen (an der Sierksdorfer Straße), tlw. aber auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzt (s. Anlage 2, verkleinert).

1.8 beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB 2007 sind gegeben:

Die Änderung dient der Nachverdichtung, wie insbesondere aus der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und aus der großzügigeren Festsetzung der überbaubaren Flächen hervorgeht.

Die Größe des Mischgebietes beträgt ca. 16.250 m². Da die GRZ mit 0,5 festgesetzt ist, beträgt die max. zulässige Grundfläche $16.250 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.125 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$.

Der Beschluss, diese Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 13.12.2007 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

2. Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 ist die geplante Erweiterung eines vorhandenen Alten- und Pflegeheimes.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird – wie bisher – Mischgebiet festgesetzt. Damit wird sowohl den vorhandenen Betrieben als auch der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen.

3.2 Maß der Nutzung

Bisher war im Änderungsgebiet eine GRZ 0,25, eine GFZ 0,35 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die GRZ auf 0,5 und die Anzahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da diese sich aus der Multiplikation der GRZ mit der Anzahl der Vollgeschosse ergibt, eine Einschränkung auf eine geringere GFZ ist nicht vorgesehen.

Die Erhöhungen des Maßes der baulichen Nutzungen dienen der intensiveren baulichen Ausnutzung der Grundstücke, um z.B. den vorhandenen Unternehmen Erweiterungen am Standort zu ermöglichen und so eine Abwanderung zu vermeiden. Die vorhandene Wohnnutzung profitiert gleichermaßen von der höheren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Gerade in der Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet (südlich) und einem „Sondergebiet Einzelhandel“ (nördlich), die ähnliche Festsetzungen über das Maß der Nutzung enthalten, ist diese Erhöhung auch für das Mischgebiet angemessen.

Die Trauf- und Firsthöhen werden zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, um unerwünschte Höhenentwicklungen durch Nicht-Vollgeschosse auszuschließen.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden gegenüber der bisherigen Festsetzung großzügiger festgesetzt, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu eröffnen. Außerdem ist die Vergrößerung der überbaubaren Flächen tlw. erforderlich, um die höhere GRZ verwirklichen zu können.

3.4 Gestaltung

Sämtliche im Änderungsgebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut. Während der Ursprungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung (bis 38°), zu den Außenwandflächen und zu den Einfriedigungen enthält, wird im Rahmen dieser 1. Änderung vollständig auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, da die vorhandene Bebauung 1. nicht den gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes entspricht und 2. sehr heterogen gestaltet ist, so dass gestalterische Vorgaben / Einschränkungen hier städtebaulich nicht zu rechtfertigen wären.

3.5 Verkehrsflächen

Bei den im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um die Sierksdorfer Straße, den Holmer Weg und den Fußweg „Hinterster Holmer Weg“. Diese Verkehrsflächen sind bereits vorhanden, Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erstreckt sich bis zur Straßenmitte, da die jeweils andere Straßenseite in den benachbarten B-Plänen (B-Plan Nr. 70 und Nr. 71) festgesetzt ist.

4. Landschaftspflege

4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahre 2000 ist der Geltungsbereich der Änderung als vorhandene Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnfunktion dargestellt.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei den Eingriffen handelt es sich lediglich um diejenigen, die nach den bisherigen Festsetzungen des B-Planes nicht zulässig waren, nach der 1. Änderung jedoch zulässig sind. Dies sind:

- Vergrößerung der überbaubaren Flächen
- Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung (s. Ziff. 3.2)

4.3 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (s. Ziff. 1.8).

5. sonstige Erläuterungen

5.1 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.

Es ist bisher zulässig, von jedem im Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Grundstück eine Schmutz- und Niederschlagswassermenge von je bis zu 18 l/sec abzuleiten. Dieser Zustand ist auch aufgrund der höheren Bebauungsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Dies kann bei baulichen Veränderungen (Verdichtung) für den einzelnen Grundstückseigentümer zur Folge haben, dass ggf. eine Rückhaltevorrichtung gem. der Abwasserbeseitigungssatzung auf dem Grundstück herzustellen ist.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle und ein im Plangebiet befindliches Regenrückhaltebecken mit Regenklärwirkung in das Gewässer Nr. 2 der Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser eingeleitet.

Der in der Sierksdorfer Straße (und den unterhalb liegenden Straßen) vorhandene RW-Kanal (DN 300 bis DN 700) entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist in der Lage, diese Mengen schadlos abzuleiten. Im Übrigen sind unter Straßenniveau liegende Grundstücke gegen Rückstau zu sichern.

Da auch weiterhin je Grundstück nur 18 l/sec. Regenwasser in den städtischen Kanal eingeleitet werden dürfen, wird die von der Wasserbehörde am 19.11.1993 genehmigte Einleitungsmenge von 1.090 l/sec in das Gewässer Nr. 2 des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser nicht erhöht, eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 19.11.1993, Az.: 620.3224.032 ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird zunächst im freien Gefälle dem Pumpwerk West und von da aus dem Klärwerk zugeführt.

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

5.2 Löschwasser

Im Änderungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe sind 5 Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
330	Hinterster Holmer Weg	Unterflur	DN 100 PVC	48-96 m ³ /h
385	Sierksdorfer Straße	Unterflur	DN 100 AZ	96-192 m ³ /h
386	Sierksdorfer Straße	Unterflur	DN 100 AZ	48-96 m ³ /h
453	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
454	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h

Tabelle 2: Hydranten

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ (Ausgabe Juli 1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. beträgt der Löschwasserbedarf 48 bzw. 96 m³/h, je nach verwandten Baumaterialien. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gedeckt werden.

5.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind durch die Änderung des Planes nicht zu erwarten.

5.4 Kosten, Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten. Die Kosten für die Planaufstellung werden von dem Hauptbegünstigten erstattet.

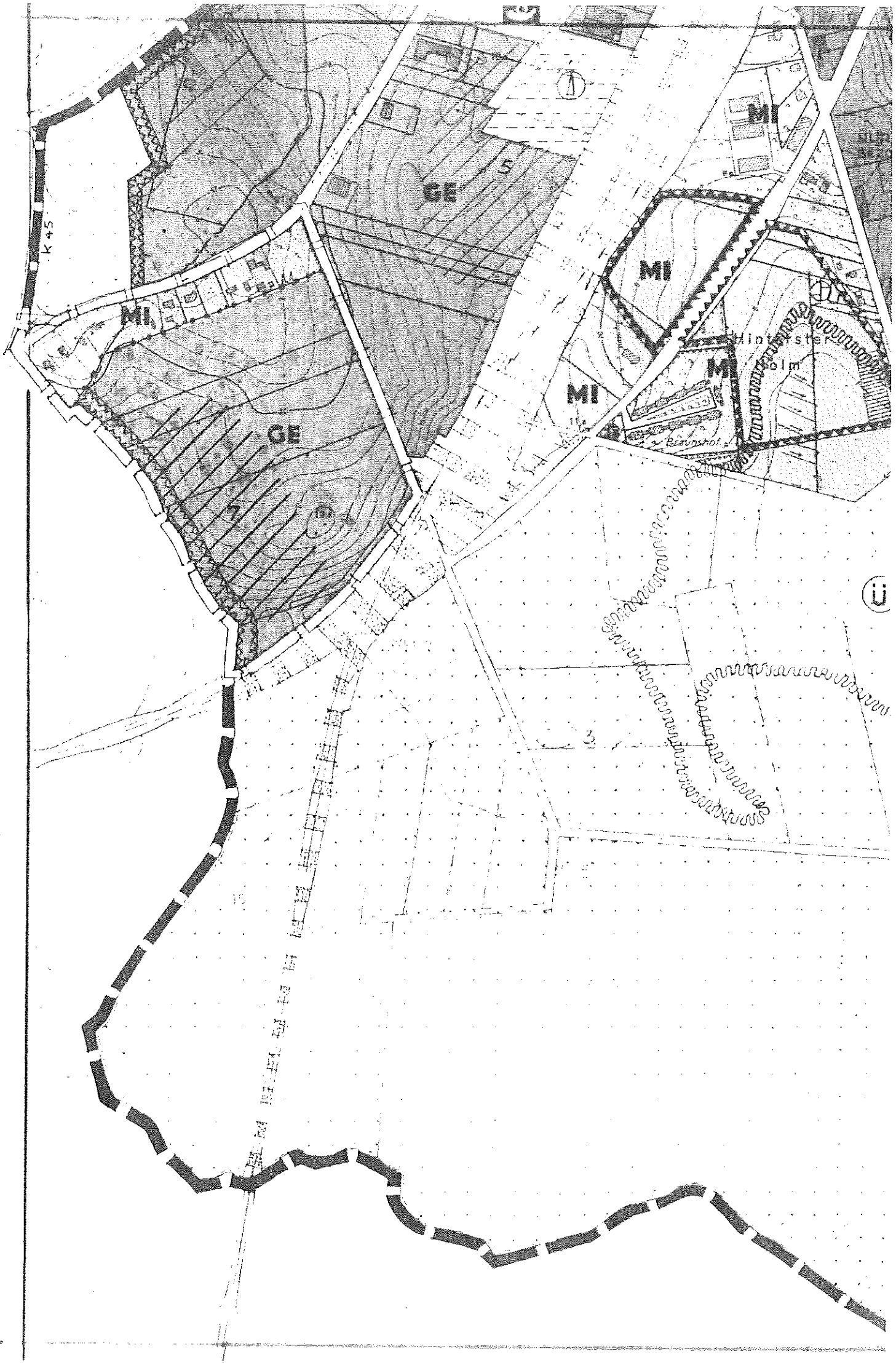
Neustadt in Holstein,
den 17.09.2009



.....
Der Bürgermeister

(

(



K 45

MI

GE

MI

MI

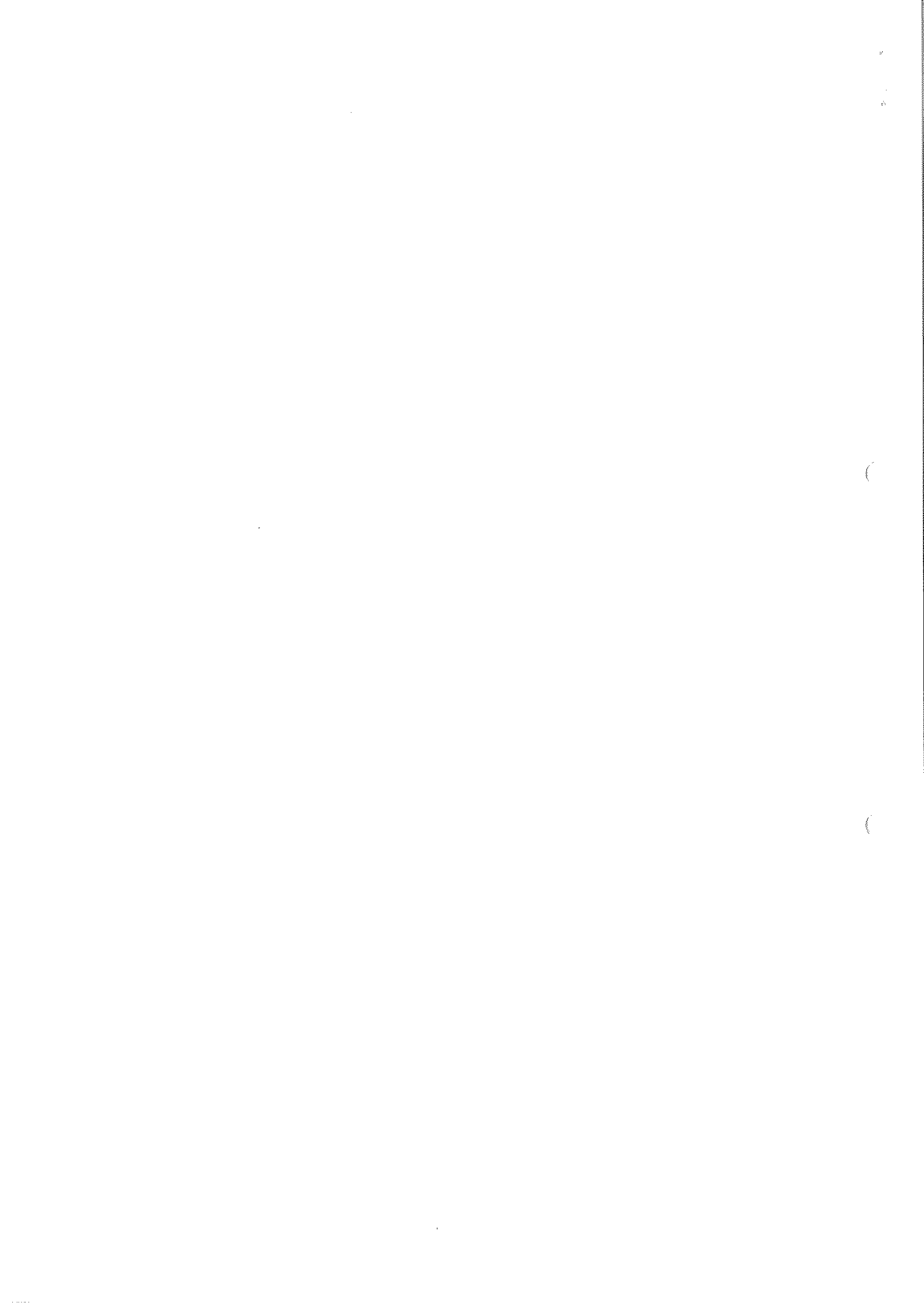
GE

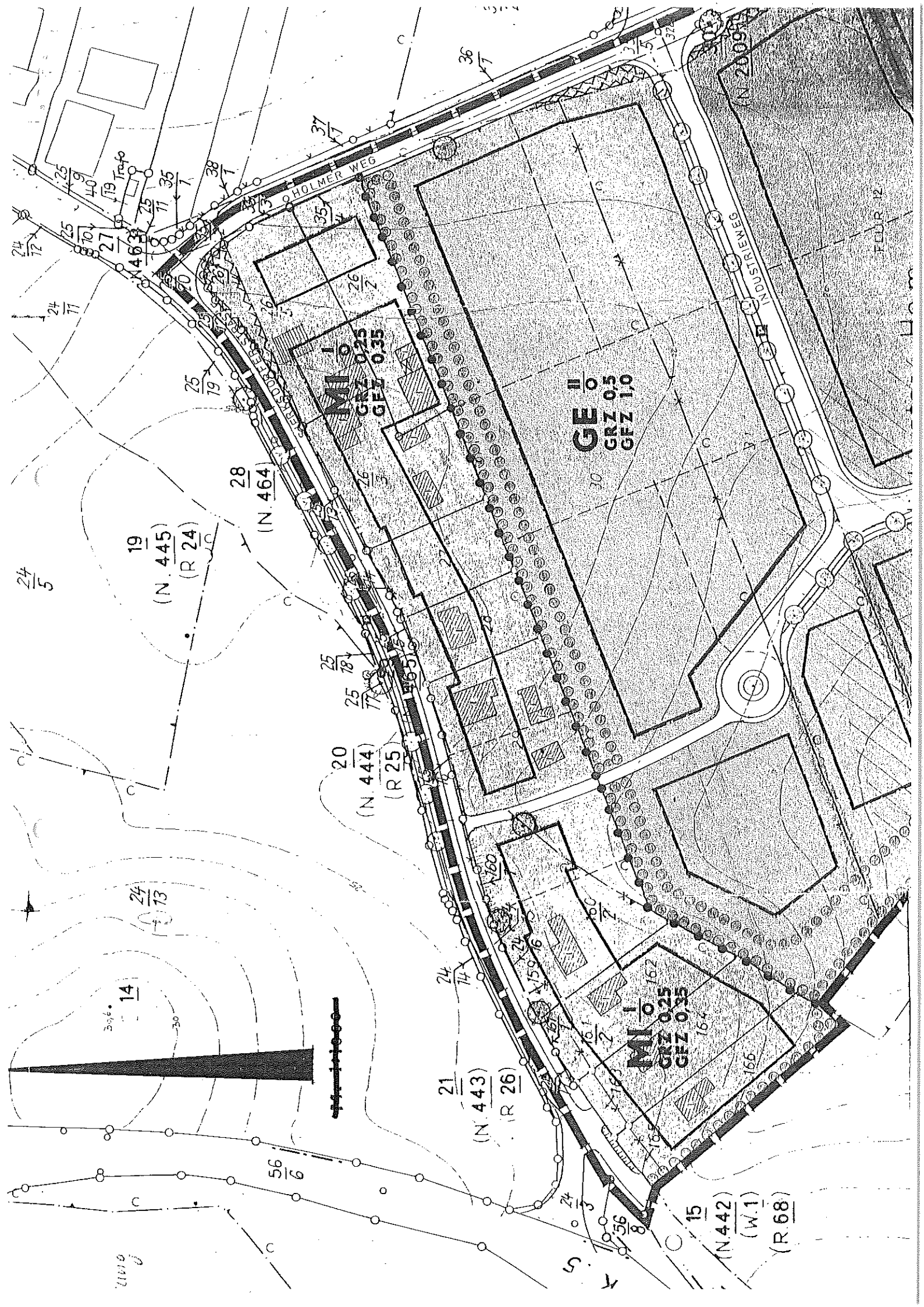
MI

M

Hintersolm

U





(

,

(