

Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62
der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand:

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

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

INHALT:

1. Geltungsbereich, Grundlagen

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 beschleunigtes Verfahren
- 1.5 bisherige Festsetzungen
- 1.6 bisherige Nutzung

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

4. Nutzungskonflikte

5. Entwicklung aus dem F-Plan

6. Landschaftspflege

- 6.1 Landschaftsplan
- 6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 6.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

7. Kosten, Finanzierung

1. Geltungsbereich, Grundlagen

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes direkt an der Wiesenstraße. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 6.300 m².

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 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 26.03.2010 durch das Vermessungsbüro Ruwoldt (Oldenburg) aufgestellt wurde. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wurden aus der ALK übernommen.

1.4 beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird gem. dem Beschluss der Stadtversammlung vom 29.10.2009 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Grundflächen festgesetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Ziff. 1 BauGB erfüllt.

1.5 bisherige Festsetzungen

Im Ursprungsplan ist das jetzige Änderungsgebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tlw. ist ein, tlw. sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die GRZ beträgt 0,6; die GFZ 0,7 bzw. 0,8. Trauf- und Firsthöhe sind mit 7,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt hierfür ist in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 festgesetzt.

Ein Teil des Gebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich mit der näheren Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

1.6 bisherige Nutzung

Das Änderungsgebiet liegt bisher brach. Eine Buschgruppe trennt die Freifläche von der Wiesenstraße. Im Jahre 2009 wurde die Fläche vor ursprünglich ca. 1,50 m über NN entsprechend den benachbarten Baugrundstücken und Straßen auf ca. 2,00 m über NN aufgefüllt und Rasen eingesät.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 62 wurde im Jahre 2003 rechtskräftig. Seinerzeit wurde davon ausgegangen, dass an der Wiesenstraße ein kleines „Versorgungszentrum“ mit kleinen Geschäften (z.B. Bäckerei-

Filiale, Friseur, Eisdiele) entstehen soll, daher wurde dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Inzwischen ist festzustellen, dass es keine entsprechenden Interessenten (Betriebe) für dieses Grundstück gibt, allenfalls gibt es Nachfragen für einen Discount-Markt. Dieser würde jedoch das in ca. 350 m Entfernung vorhandene Versorgungszentrum am Beginn der Strandallee gefährden. Der städtebauliche Wettbewerb hat jedoch gezeigt, dass das vorhandene Versorgungszentrum an seinem jetzigen Standort erhalten und gestärkt werden sollte. Um diese Ziel nicht zu gefährden und um ausreichend Freiflächen vorzuhalten, wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 62 aufgestellt.

3. Inhalte der Planung

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 62 (Ursprungsplan) wurde großer Wert darauf gelegt, möglichst viele Flächen als Bauland auszuweisen, um den Kaufpreis durch die Veräußerung von Baugrundstücken refinanzieren zu können. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass öffentlich nutzbare Grünflächen fehlen. Daher wird das bisherige Allgemeine Wohngebiet (WA) als öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese soll sowohl den Bewohnern des angrenzenden Wohngebietes als auch der übrigen Öffentlichkeit dienen.

Der von Süden an den Geltungsbereich der Änderung heranreichende Verkehrsberuhigte Bereich wird wie im Ursprungsplan als Fußgängerbereich in das Änderungsgebiet hinein fortgesetzt. Das Müllfahrzeug muss an den Abfuhrterminen (alle 14 Tage) den Fußgängerbereich befahren. Ein entsprechendes Fahrrecht ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Wall wird in der 2. Änderung beibehalten. Eine vorhandene Baumgruppe wird zur Erhaltung festgesetzt, um die Freifläche von der Wiesenstraße abzugrenzen.

4. Entwicklung aus dem F-Plan

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 gilt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, diese wurde im Jahr 2004 wirksam. Hier ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 62 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine solche innerhalb des Wohngebietes. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet.

Abgesehen davon wird die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass der F-Plan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Festsetzung der Grünfläche nicht beeinträchtigt.

5. Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 62 nicht zu erwarten.

6. Landschaftspflege

6.1 Landschaftsplan

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 gilt die 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2002.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 62 nicht erforderlich, da Natur und Landschaft nicht mehr, sondern weniger beeinträchtigt werden als nach den bisherigen Festsetzungen (WA, GRZ 0,6) zulässig.

Außerdem handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund 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 gelten.

6.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (s. Ziff. 1.4).

7. Kosten, Finanzierung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,
den 07.01.2011

.....
Der Bürgermeister