

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 77**  
**„Memelweg“**  
**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**

- 2.1 Bebauungsplan Nr. 25 / § 34 BauGB
- 2.2 Bebauungswünsche

## **3. Inhalte der Planung**

- 3.1 einfacher B-Plan
- 3.2 Art der Nutzung
- 3.3 Maß der Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 überbaubare Grundstücksflächen
- 3.6 Gestaltung
- 3.7 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:**

- 1. Auszug aus dem F-Plan
- 2. Auszug aus dem B-Plan Nr. 25

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

### **1.1 räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 liegt im südlichen Teil der Stadt Neustadt in Holstein im Bereich Memelweg und Brandenburger Straße. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 0,5 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 Ruwoldt (Oldenburg) am 21.12.2009 eingemessen und am 13.01.2010 als DWG-Datei erstellt wurde. Die das Änderungsgebiet umgebenden Bereiche wurden unverändert aus der ALK übernommen. In der Brandenburger Straße und im Memelweg wurden zusätzlich Höhen eingemessen.

### **1.4 bisherige Nutzung**

Das Plangebiet wurde in den 1950-er und 1960-er Jahren entlang dem Memelweg in einer Bautiefe mit Einfamilienhäusern bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich ausschließlich bauliche Nebenanlagen und Garagen.

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

Der Bereich des B-Planes Nr. 77 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 Nr. 77 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB 2007 sind gegeben:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 0,5 ha. Bei der festgesetzten GRZ 0,20 ist eine Grundfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> möglich, also deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a (a) Ziff. 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung im beschleunigten Verfahren im Aufstellungsbeschluss am 09.07.2009 beschlossen.

## **2. Anlass der Planung**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 25 / § 34 BauGB (s. Anlage 2)**

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde am 22.07.1980 ortsüblich bekanntgemacht und danach auch angewandt. Aufgrund eines inzwischen festgestellten Ausfertigungsfehlers kann dieser Plan jedoch in bauaufsichtlichen Verfahren nicht mehr angewandt werden.

Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben z.Zt. gem. § 34 BauGB zu prüfen.

### **2.2 Bebauungswünsche**

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 77 ist der Wunsch nach einer Bebauung in zweiter Reihe zum Memelweg. Diese ist nach § 34 BauGB nicht zulässig, da sich die Bauvorhaben hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Um hier wieder Baurecht zu schaffen, wird der B-Plan Nr. 77 aufgestellt.

Diese Bebauungswünsche in 2. Reihe entsprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt in Holstein, in vorhandenen Baugebieten eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Innenentwicklung werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und einer weiteren Inanspruchnahme bisherigen Außenbereichs und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

## **3. Inhalte der Planung**

### **3.1 einfacher Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Da der B-Plan keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“, in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Da der B-Plan jedoch zu allen gem. § 34 BauGB zu prüfenden Parametern Festsetzungen enthält und das Gebiet erschlossen ist, erübrigt sich eine Prüfung „im Übrigen“ gem. § 34 BauGB.

### **3.2 Art der Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bereits Einfamilienhäuser in erster Reihe vorhanden. Diese sollen weiterhin bestehen bleiben. Zusätzlich sollen neue Gebäude in zweiter Reihe entstehen.

Sowohl im Plangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung finden sich bisher ausschließlich solche Nutzungen, die in einem Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären. Um jedoch ein Mindestmaß an Funktionsmischung zu ermöglichen – natürlich unter der Voraussetzung, dass diese nicht zu Nutzungskonflikten führt – wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **3.3 Maß der Nutzung**

Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt, da so eine Bebauung ermöglicht wird, die den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäuden entspricht.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt, damit sich die neue Bebauung in die in der näheren Umgebung vorhandene Einzelhausbebauung einfügt.

Die Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt, da ansonsten trotz der festgesetzten 1-Geschossigkeit durch den Bau von mehreren Nicht-Vollgeschossen Firsthöhen entstehen könnten, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Die am Memelweg vorhandenen Gebäude weisen Firsthöhen von ca. 7,50 bis 8,00 m über dem Bezugspunkt auf, mit 8,50 m werden also geringfügig höhere Firsthöhen ermöglicht (diese wären gem. § 34 BauGB als „rahmenüberschreitende Vorhaben“ zulässig). Als unteren Höhenbezugspunkt für die geplanten Gebäude wird ein Schachtdeckel in der Brandenburgerstraße festgesetzt, da dieser ungefähr auf der Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen liegt und eine exakte Höhenbestimmung ermöglicht.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da diese bei der festgesetzten 1-Geschossigkeit ohnehin der GRZ entspricht.

### **3.4 Bauweise**

In dem Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, um im Bereich der vorhandenen Bebauung den jetzigen Charakter zu wahren und diesen auch auf die geplante Bebauung in zweiter Reihe zu übertragen.

### **3.5 überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich der vorhandenen Bebauung am Memelweg wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Lage von evtl. Anbauten nicht zu sehr einzuschränken.

Für die geplante Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden einzelne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, da aufgrund der unterschiedlichen Lage (bedingt durch den jetzigen Grundstückszuschnitt und ein vorhandenes Garagengebäude) eine Zusammenfassung nicht in Betracht kommt.

### **3.6 Gestaltung**

Die Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach) werden gem. § 84 LBO festgesetzt, um ein Mindestmaß auch an gestalterischer Einfügung zu erreichen.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da die Bebauung am Memelweg bereits vorhanden ist und die geplante Bebauung in zweiter Reihe vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar ist.

### **3.7 verkehrliche Erschließung**

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind mehrere Varianten denkbar:

- Die neu entstehenden Grundstücke werden als Pfeifenstielgrundstücke ausgebildet, so dass sie in einer Breite von 3,00 m an den Memelweg grenzen. In diesem Falle müssten Abstandsflächen der vorhandenen Gebäude als Baulast gesichert werden, da sie auf den Pfeifenstielen und somit auf den Nachbargrundstücken liegen würden.
- Den neu entstehenden rückwärtigen Grundstücken wird ein GFL-Recht zu Lasten der vorderen Grundstücke eingeräumt. Diese Variante ist im B-Plan festgesetzt.
- Sofern die Grundstücke nicht geteilt werden, sondern in den rückwärtigen Bereichen der jetzigen Grundstücke weitere Gebäude errichtet werden (zwei Einzelhäuser auf einem Grundstück), sind die Grundstücke wie bisher erschlossen.

### **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 der B-Plan Nr. 77 sich aus der Urfassung des F-Planes aus dem Jahre 1974 entwickelt, dort ist das Wohngebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Entsprechend wird es im B-Plan Nr. 77 festgesetzt. Weitere Darstellungen enthält der F-Plan in diesem Bereich nicht.

### **5. Landschaftspflege**

#### **5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Da der B-Plan Nr. 77 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 der B-Planes Nr. 77 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. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im öffentlichen Bereich vorhanden. Die jetzige Ableitmenge der bestehenden Bebauung darf aufgrund der gegenwärtigen Aufnahmekapazität des öffentlichen Niederschlagswasserkanals in der Straße „Memelweg“ nicht erhöht werden. Das hat zur Folge, dass unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Bebauung in diesem Gebiet ggf. eine Rückhaltung für Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden muss. Die Ableitung des Schmutzwas-

sers und auch des Niederschlagswassers im Hinblick auf die neuen Grundstücke ist über die vorhandenen Grundstücksanschlüsse der vorliegenden Häuser vorzunehmen. Dafür ist die grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Leitungsrechte erforderlich.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über entsprechende Kanäle in ein Regenrückhaltebecken und von dort dosiert in die Saalbek abgeführt.

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 bzw. die mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen direkt anfahren.

## 6.2 Löschwasser

Im Plangebiet sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen, diese sind in der Planzeichnung dargestellt:

| Nr. | Lage               | Hydrant   | Leitung    | Leistung                   |
|-----|--------------------|-----------|------------|----------------------------|
| 112 | Memelweg           | Unterflur | DN 100 PVC | 96 – 192 m <sup>3</sup> /h |
| 187 | Brandenburger Str. | Unterflur | DN 100 GG  | 96 – 192 m <sup>3</sup> /h |
| 189 | Brandenburger Str. | Unterflur | DN 100 GG  | 96 – 192 m <sup>3</sup> /h |
| 508 | Memelweg           | Unterflur | DN 100 PVC | 96 – 192 m <sup>3</sup> /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 m<sup>3</sup>/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 den benachbarten Gebieten zu erwarten, da es sich bei diesen um faktische WR-Gebiete handelt.

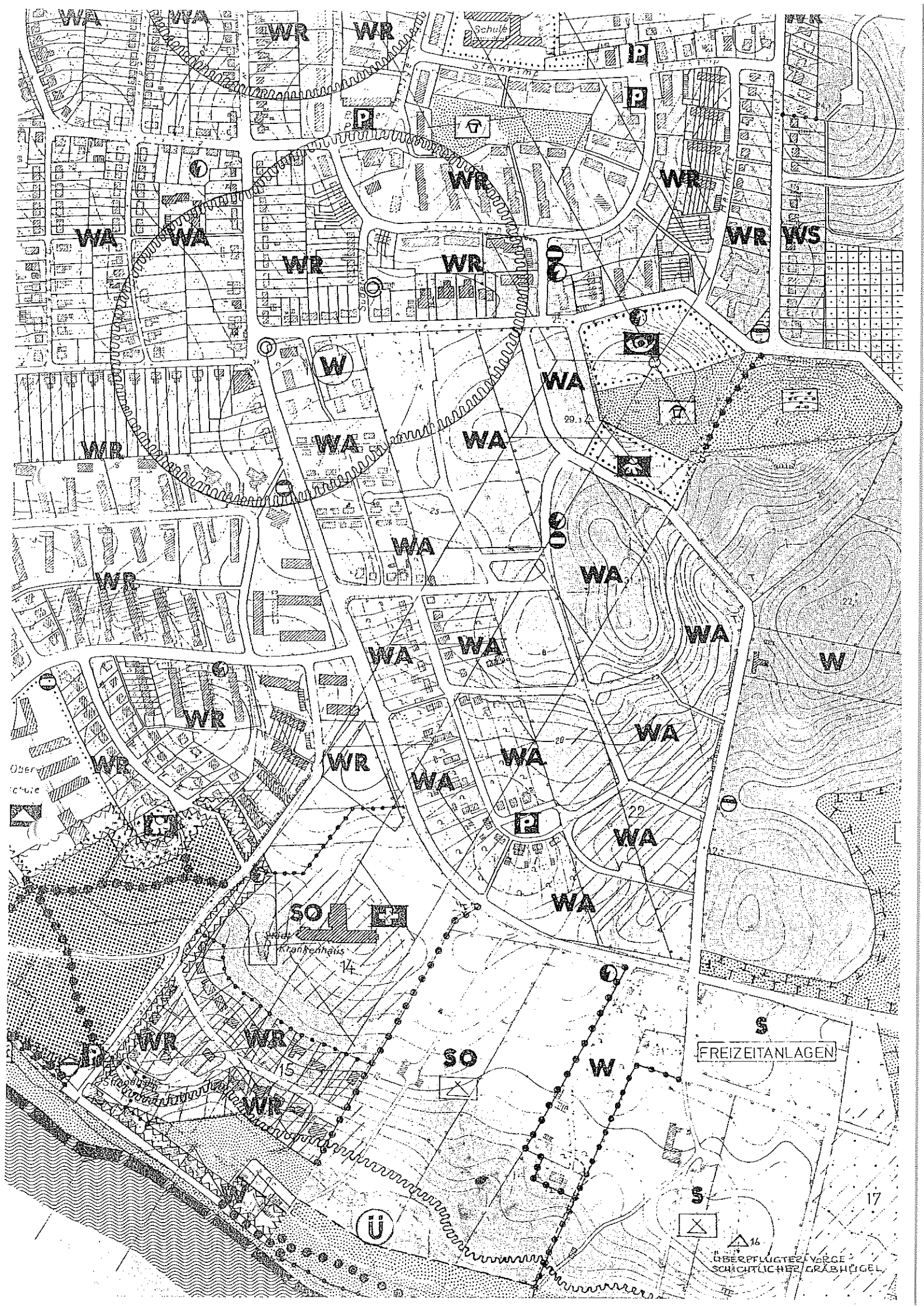
## 6.4 Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung -- keine Kosten.

Neustadt in Holstein,  
den 30.06.2010



  
.....  
Der Bürgermeister



FREIZEITANLAGEN

16  
OBERPFLUGER/VORGE-SCHICHTLICHER GRABHÜGEL

U

S

SO

W

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

W

WR

WR

WR

WS

WR

WR

WR

WR

WA

WA

WA

WA

WR

WR

Schule

St. Anr. 1 m

Ober-  
schule

Krankenhaus

Krankenhaus

17



