

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 79

### der Stadt Neustadt in Holstein



#### Verfahrensstand:

- ✓ § 3 (1) BauGB (21.03.2017)
- ~~§ 4 (1) BauGB~~
- ✓ § 4 (1) BauGB (24.05.2017 – 26.06.2017)
- ✓ § 4 (2) BauGB (15.05.2017 – 26.06.2017)
- ✓ § 10 BauGB (10.01.2018)

Ausgearbeitet im Bauamt  
der Stadt Neustadt in Holstein

*Stand: 10.08.2017*

# **INHALT:**

## **1. Geltungsbereich, Grundlagen**

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

## **2. Anlass der Planung**

## **3. Inhalte der Planung**

- 3.1 Art der Nutzung
- 3.2 Maß der Nutzung
- 3.3 Bauweise, Baugrenzen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung
- 3.6 Grünflächen
- 3.7 Schallschutz
- 3.8 Erhaltung von Bäumen
- 3.9 Gestaltung

## **4. beschleunigtes Verfahren**

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

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

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

## **6. Sonstige Erläuterungen**

- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Löschwasser
- 6.3 Bodenschutz

## **7. Kosten, Finanzierung**

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

### **1.1 räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt westlich des Hafens, beiderseits der Eutiner Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,1 ha.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 79 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt 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 eine amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan, die vom Ingenieurbüro Beckmann (Oldenburg) am 18.10.2010 erstellt wurde.

### **1.4 bisherige Nutzung**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Entlang der Eutiner Straße weist es auf der nördlichen Straßenseite eine gewerbliche Mischnutzung auf. Hier sind u.a. eine Tankstelle, eine Bäckerei mit Café, ein Gebrauchtwagenhandel, ein Handwerksbetrieb sowie ein Hotel und Wohnnutzung vorhanden. Südlich der Eutiner Straße ist eine Brach-/Freifläche vorhanden. Entlang der Straßen Galgenberg, Schwarzer Weg und Zuckerdamm befindet sich im Plangebiet eine überwiegende Wohnnutzung, die von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Die Grundstücke, die am Schwarzen Weg liegen, haben überwiegend ausgeprägte und große Gärten, die eine Tiefe von über 75 m (Entfernung von der Erschließungsstraße) aufweisen. Im westlichen Bereiche des Plangebietes, Ecke Zuckerdamm – Schwarzer Weg ist ein großer öffentlicher Parkplatz (ca. 5.700 m<sup>2</sup>) vorhanden, der überwiegend von Angestellten und Besuchenden der Ameos-Klinik genutzt wird.

### **1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen**

Bisher war kein Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen fast vollständig bebaut. Um geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern und die Zulässigkeit von anderen Nutzungen differenziert regeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zusammengefasst soll der Bebauungsplan folgende Regelungen treffen:

- Sicherung der Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Regelung der Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen

## **3. Inhalte der Planung**

### **3.1 Art der Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung werden ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, um Konflikte mit diesen Nutzungen ausschließen zu können.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig. Diese Art der gewerblichen Nutzung wird aufgrund des gesamtstädtisch integrierten Standortes des Plangebietes ausgeschlossen. Ebenfalls sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig. Zum einen sind in näherer Umgebung des Plangebietes bereits Vergnügungsstätten vorhanden, zum anderen sollen die Flächen zur städtebaulichen Aufwertung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungsbetriebe mit zentrumtypischer Ausrichtung nicht zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen zählen dazu entsprechende Sortimente und Dienstleistungen auf, welche dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahr 2013 entnommen wurden. Das Einzelhandelskonzept und die daraus entnommenen Beschränkungen der Sortimente und Dienstleistungen dienen der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen im Kernstadtbereich.

### **3.2 Maß der Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich überwiegend an der bestehenden Bebauungsstruktur. In den WA-Gebieten wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu ermöglichen. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten die GRZ durch Nebenanlagen bis 0,5 überschritten werden darf, um auch auf kleineren Grundstücken ein angemessenes Angebot für die Errichtung von Nebenanlagen sicherzustellen. Ausnahme bildet ein Bereich des WA-Gebietes, der sich als städtebaulicher Fremdkörper in den begrünten Blo-

ckinnenbereich hineinentwickelt hat. Hier wird der Bestand mit einer GR von 70 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den MI-Gebieten wird nördlich der Eutiner Straße eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um entsprechend der Planungsziele die Ansiedlung von Gewerbebetrieben abzusichern und ein angemessenes Angebot sicherzustellen. Südlich der Eutiner Straße wird aufgrund der geringen Grundstücksgrößen eine GR mit 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Bereich soll sich im Maße seiner Nutzung entsprechend der östlich und westlich angrenzenden Bebauung einfügen.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen orientieren sich am Bestand. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird in dem MI-Gebiet nördlich der Eutiner Straße die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und keine Firsthöhe, da in diesem Bereich aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Aussagen zur Dachform getroffen werden.

Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Diese Festsetzung soll für jeden einen verständlichen Orientierungspunkt für die Höhenfestsetzung geben.

Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

In allen Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen davon ist der städtebauliche Fremdkörper, der mit abweichender Bauweise so festgesetzt wird, dass ohne seitliche Abstandsflächen bis an bestehende Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf. Somit soll der vorhandene Bestand bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Baugrenzen in den WA-Gebieten an den Straßen Galgenberg und Schwarzer Weg sind als durchgehende Baufelder mit einer Tiefe – dort wo es die Größe der Grundstücke zulässt – von 17 m bzw. mit einem Abstand von rund 20 m zwischen hinterer Baugrenze und angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt. Bestehende Ausreißer und größere Auskragungen werden ebenfalls innerhalb der Baugrenzen auf ihren gegenwärtigen Bestand festgesetzt. An der Straße Zuckerdamm hat das Baufeld eine Tiefe von 12,5 m. Diese Größe entspricht weitestgehend der vorhandenen Bebauung der Hauptgebäude. Die Bebauung im Blockinnenbereich wird durch die Baugrenzen auf das vorhandene Gebäudemaß eingefasst.

Die Baugrenzen im MI-Gebiet nördlich der Eutiner Straße werden ebenfalls als ein zusammenhängendes Baufeld bestandsorientiert mit einer Tiefe von rund 43,5 m festgesetzt. Davon wird in den Bereichen abgewichen, in denen die Grundstücks- oder Mischgebietsgröße geringer ist oder bestehende bauliche Ausreißer die Baugrenzen überschreiten. Die Baufelder südlich der

Eutiner Straße haben eine Tiefe von 10 m, da die Grundstücke sowohl im vorliegenden als auch im rückwärtigen Bereich bebaut werden können. Bisher ist dieser Bereich zu Teilen noch nicht bebaut. Die Abmessungen greifen die vorhandenen westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Dimensionen auf.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Es werden drei Verkehrsflächen festgesetzt. Die erste ist die Eutiner Straße, die zweite der Parkplatz Ecke Schwarzer Weg / Zuckerdamm, die dritte der ehemalige Verlauf des Alten Lübecker Landweges. Die Eutiner Straße und der Parkplatz sind seit vielen Jahren Bestand. Der Parkplatz wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt, um diesen dauerhaft zu sichern. Er ist ein notwendiger Bestandteil der städtebaulichen Planung, da dieser durch Angestellte und Besuchende der nahegelegenen Ameos Klinik genutzt wird. Der Bereich, der den historischen Verlauf der alten Lübecker Landweges darstellt wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. An dieser Stelle soll die Fläche für eine entsprechende zukünftige öffentliche Nutzung gesichert werden.

Im Bereich des südlichen Mischgebietes wird die vorhandene Ausbuchtung der Eutiner Straße erweitert, um die Möglichkeit für eine Abbiegespur zu schaffen. Zudem wird ein Fahrrecht zu Gunsten des angrenzenden Omnibusbetriebes und zu Lasten des Flurstücks 3/2, Flur 13 festgesetzt. Somit soll der Anschluss des Betriebes an die Eutiner Straße ermöglicht und die vorhandene Zufahrt entlang der Wohnbebauung an den Straßen Priesterkoppel und Reiferbahn entlastet werden.

Die Sichtdreiecke wurden gem. RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 ermittelt und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung**

Es werden zwei Flächen für Ver- und Entsorgung festgesetzt. Auf der einen ist ein Trafogebäude errichtet, auf der anderen steht ein Pumpwerk. Beide Anlagen sollen durch die Festsetzungen planerisch gesichert werden. Da die Fläche des Trafogebäudes nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt wird ein Geh- Fahr- Leitungsrecht festgesetzt, das die Erschließung sicherstellen soll.

### **3.6 Grünflächen**

Das Plangebiet nördlich der Eutiner Straße ist durch eine große Grünfläche im Blockinnenbereich geprägt. Die Grünfläche liegt überwiegend auf dem Geländeniveau wie es vor der Besiedlung der umliegenden Flächen vorhanden war und stellt somit eine Niederung dar. Mit der vorhandenen Grünlandnutzung, auf der u.a. größere Streuobstwiesen vorhanden sind, wirkt die vorhandene Grünfläche städtebaulich prägend für das Plangebiet. Die Grünfläche ist ausschließlich über die jeweiligen Grundstücke für die anliegenden Eigentümer zugänglich und wird größtenteils durch diese genutzt. Die Grünfläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt. Die nähere Zweckbestimmung wird aufgrund der Nutzung als Streuobstwiese benannt.

Um eine zunehmende Bebauung des grünen Innenbereichs durch bspw. Nebenanlagen zu unterbinden, wird ergänzend festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBO auf der privaten Grünfläche unzulässig ist. Die verbleibenden Hausgartenflächen innerhalb der Baugebiete stellen dem gegenüber – in Verbindung mit einer Erhöhung der GRZ auf 0,5 für Nebenanlagen – einen angemessenen Ausgleich dar. Zudem wird als Erhaltungsfestsetzung der dauerhafte Erhalt von 5 Obstbäumen je 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um als Mindestbesatz den Charakter der Streuobstwiese zu erhalten und die Landschaft zu schützen.

Unterlagen der unteren Naturschutzbehörde von 1998 halten die private Grünfläche im Blockinnenbereich als Nasswiese fest. Wenn es sich um eine binsenreiche Nasswiese handelt, ist diese gem. § 30 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Eine gärtnerische Nutzung ist auf der Fläche dann nicht möglich, da diese zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen kann.

### **3.7 Schallschutz**

Emissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch die geplanten Nutzungen (MI und WA) nicht erwartet. Die überplanten Flächen sind Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Es wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Verkehrslärmuntersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Beiderseits der Eutiner Straße“ der Stadt Neustadt in Holstein, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Volker Ziegler, Januar 2017), welches die Auswirkungen und planerischen Erfordernisse in Bezug auf Verkehrslärm untersucht. Dazu wird Folgendes ausgeführt:

- Der öffentliche Parkplatz hat keine relevanten Lärmauswirkungen.
- Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte werden im Bereich der benachbarten Wohnbebauung weitgehend eingehalten.
- Im Bereich der Eutiner Straße liegt eine starke Lärmbelastung vor. Diese nimmt durch Vergrößerung des Abstandes zur Straße ab.
- Sowohl in den WA als auch in den MI-Gebieten entlang der Eutiner Straße werden die Orientierungswerte der entsprechenden Normen überschritten.
- Aktiver Lärmschutz wird nicht in Erwägung gezogen.
- Es wird angeregt, Baugrenzen, die sehr dicht an die Eutiner Straße heranreichen, zurückzunehmen.
- Es werden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen sowie Restriktionen für Außenwohnbereiche empfohlen.
- Verkehrslärm durch die angrenzende Bahnstrecke führt zu keiner Überschreitung der geltenden Orientierungswerte. Durch die Verlagerung der Bahntrasse im Zuge der Schienenhinterlandanbindung für die FBQ ist nicht mit einer erweiterten Belastung zu rechnen.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden mit in die Planung aufgenommen. Entsprechend des Festsetzungsvorschlages werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen ergänzt. Die Baugrenzen werden nicht zurückgesetzt, um vorhandene und ortsbildprägende Baufluchten zu erhalten und Eigentümer weniger einzuschränken. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dennoch durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gesichert.

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

### **3.8 Erhaltung von Bäumen**

Innerhalb der grünen Freiflächen (sowohl in den Baugebieten als auch in der Grünfläche) sind größere Bäume vorhanden, die als für das Quartier prägend wahrgenommen werden. Diese Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist Ersatz durch Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, (keine Kugelform) am Standort bzw. in dessen Nähe zu schaffen. Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang und/oder Beseitigung wie beschrieben zu ersetzen. So soll sichergestellt werden, dass bedeutende Grünstrukturen dauerhaft erhalten bleiben, auch wenn alte Bäume abgängig sind.

### **3.9 Gestaltung**

Für das Plangebiet werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Gestalt der Gebäude betreffen. Insbesondere die für die WA-Gebiete getroffenen Festsetzungen dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung. Festsetzungen, die ebenfalls die MI-Gebiete betreffen, zielen insbesondere auf die Wirkung der stadt-bildprägenden Bereiche entlang der Eutiner Straße (z.B. Einfriedungen, Werbeanlagen).

Für die WA-Gebiete sowie das MI-Gebiet südlich der Eutiner Straße wird festgesetzt, dass das Mindestmaß der Dachneigung 38 ° betragen muss. Zudem werden unterschiedliche zulässige Dachformen, darunter Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach und Zeltdach festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Dachformen orientiert sich an dem jeweilig vorhandenen Bestand. Bezüglich der Dächer wird zudem festgesetzt, dass Dach-eindeckungen von geneigten Dächern aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot oder Schwarz herzustellen sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit der Zielsetzung verbunden, dass Energie nachhaltig und klimafreundlich erzeugt werden soll.

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwandgestaltung als Material Putz oder roter Ziegel zu verwenden. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Farbtöne zu verwenden. Somit sollen sich neue Gebäude städtebaulich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material

zulässig, um auch den Möglichkeiten einer individuellen Gestaltung Rechnung zu tragen.

Bezüglich der Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, wird festgesetzt, dass nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend lotrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,5 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig sind. Diese Festsetzung soll Einfriedungen ausschließen, die durch Form, Größe, Material oder Farbe den öffentlichen Raum negativ prägen.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden verschiedene Festsetzungen getroffen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig. Somit soll sichergestellt werden, dass insbesondere stadtbildprägende Bereiche des Plangebietes entlang der vielbefahrenen Landesstraße nicht durch Fremdwerbung dominiert und somit städtebaulich abgewertet werden. Zudem sind Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden nur an straßenzugewandten Gebäudedefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen sich dementsprechend den baulichen Anlagen unterordnen. Des Weiteren sind Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen und reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) nicht zulässig.

## **4. beschleunigtes Verfahren**

### **4.1 Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 79 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 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entwickelt sich weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1974): Dieser stellt entsprechend der Festsetzungen WA und MI-Gebiete dar. Abweichungen gibt es im Bereich der öffentlichen Parkfläche. Dort stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche Landeskrankenhaus dar. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2015 wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

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

### **5.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan für die Stadt Neustadt (Fortschreibung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 als Siedlungsfläche mit hauptsächlichlicher Wohnfunktion und Fläche mit gewerblicher Nutzungsstruktur dargestellt. Insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Landschaftsplan.

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

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

Durch die Bebauungsplanaufstellung 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. 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. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Zusätzliche notwendige Anschlüsse und Einleitungsmengen sind mit den Stadtwerken Neustadt in Holstein abzustimmen.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Ostsee zugeführt. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in die Ostsee durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

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 direkt anfahren.

### 6.2 Löschwasser

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

<b>Nr.</b>	<b>Straße</b>	<b>Leistung [ m<sup>3</sup>/h ]</b>	<b>Auf Leitung</b>
437	Zuckerdamm	96 - 192	DN 150 AZ
436	Zuckerdamm	96 - 192	DN 150 AZ
106	Eutiner Straße	96 - 192	DN 100 GG
105	Eutiner Straße	96 - 192	DN 100 GG
104	Eutiner Straße	> 192	DN 100 GG
424	Eutiner Straße	96 - 192	DN 100 GG
103	Galgenberg	96 - 192	DN 150 PVC
179	Schwarzer Weg	96 - 192	DN 100 GG
255	Schwarzer Weg	96 - 192	DN 100 GG

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 und ein Mischgebiet ein Löschwasserbedarf von 96 – 192 m<sup>3</sup>/h (je nach Gefahr der Brandausbreitung). Dieser Bedarf ist durch die vorhandenen Hydranten abgedeckt.

### 6.3 Bodenschutz

Auf dem Grundstück Eutiner Straße 20-22 wird aktuell eine Tankstelle betrieben, es handelt sich um eine altlastrelevante Nutzung. Bei Aufgabe des

Betriebes bzw. Umnutzung ist dieser Standort in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

Für die Grundstücke Schwarzer Weg 3 und 3a sowie Galgenberg 4 ist eine altlastrelevante Nutzung bestätigt, so dass ein Altlastverdacht besteht.

Für das Grundstück Eutiner Straße 14 ist der Altlastenverdacht durch Untersuchungen entkräftet worden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass kleinräumig geringe Belastungen vorhanden sind. Daher ist bei Bodenarbeiten oder einer sensibleren Nutzung die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

Das Grundstück Eutiner Straße westlich von 21, Gemarkung Neustadt, Flur 13, Flurstück 2/2 ist im Altlastenkataster erfasst. Bei einer Umnutzung ist dieser Standort vor der Umnutzung in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

Um den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist es angebracht, die o.g. Standorte in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

## **7. Kosten, Finanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den .....

.....

Die Bürgermeisterin

### Anlage zur Begründung:

Verkehrslärmuntersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Beiderseits der Eutiner Straße“ der Stadt Neustadt in Holstein, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Volker Ziegler, Januar 2017