

# STADT NEUMÜNSTER

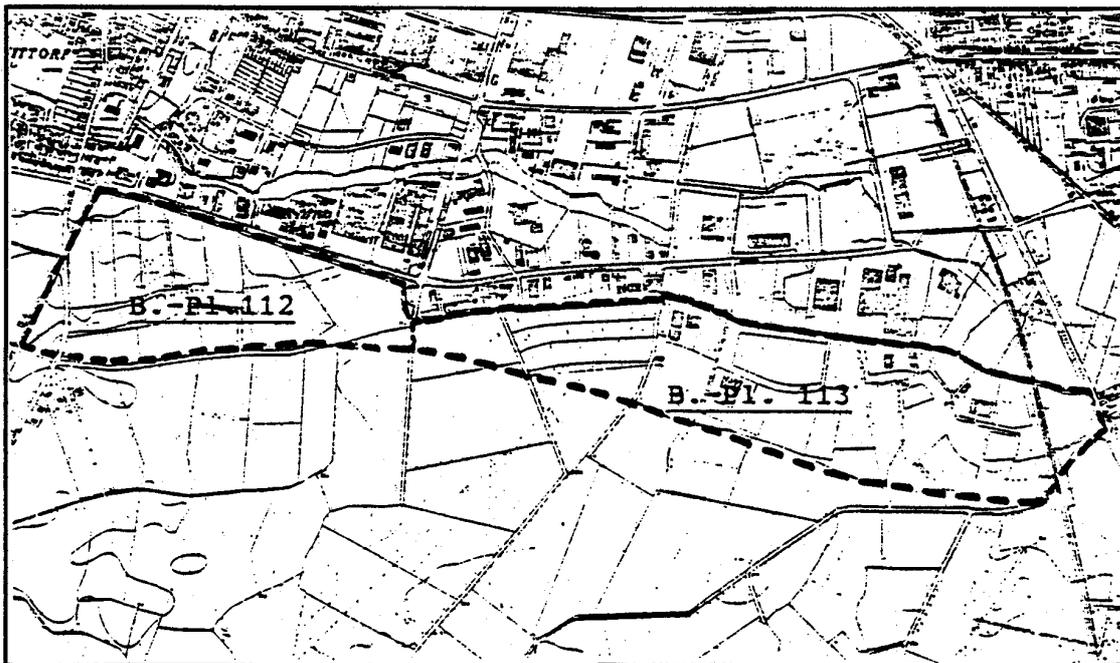
## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 112 - GEWEBE- UND INDUSTRIEGEBIET HAHNBARG -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ALTONAER STRASSE, DEM FELDWEG SÜDLICH DER ODERSTRASSE, DER VERLÄNGERTEN SAALESTRASSE UND DER GEPLANTEN SÜDUMGEHUNG IM STADTTEIL WITTORF

## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 113 - GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET KUKSWISCH-

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER VERLÄNGERTEN SAALESTRASSE, DEM FELDWEG SÜDLICH DER ODERSTRASSE, DER BOOSTEDTER STRASSE, DER STADTGRENZE UND DER GEPLANTEN SÜDUMGEHUNG IN DEN STADTTEILEN GADELAND UND WITTORF



Übersichtsplan

Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/942-0

Stand: 20. März 1997  
Anlagen: 3

## **INHALT**

**1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

**2. Planungsanlaß**

**3. Rechtliche Auswirkungen**

## **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BaugB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

## **2. Planungsanlaß**

Die Änderung der Bebauungspläne ist erforderlich, um eine Obergrenze für die Versiegelung der Baugrundstücke festzulegen. Dies soll durch Anwendung der in der Baunutzungsverordnung 1990 enthaltenen Vorschriften erreicht werden. Die Begrenzung der Grundstücksversiegelung rechtfertigt sich vor dem Hintergrund, daß die problematischen Vorflutverhältnisse sich mit der Bebauung jedes weiteren Baugrundstückes verschärfen.

Die Bebauungspläne Nr. 112 und Nr. 113 sind im Mai 1990 in Kraft getreten. Die BauNVO 1990 war bereits im Januar des gleichen Jahres in Kraft getreten. Nach den Überleitungsvorschriften war dennoch die BauNVO in der vorherigen Fassung anzuwenden, da die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanentwürfe zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war. Die mit den Novellierungen der BauNVO einhergehenden inhaltlichen Veränderungen berühren die Planungsentscheidungen der Gemeinde. Es ist deshalb nicht möglich, die jeweils neueste Fassung der BauNVO generell zur Grundlage für frühere Bebauungspläne zu machen. Dies kann nur im Einzelfall durch eine Satzungsänderung erfolgen.

Die stärkere Beachtung des Umweltschutzes in der Gesetzgebung der vergangenen Jahre hat auch ihren Niederschlag bei der letzten Novellierung der BauNVO gefunden. So wurde beispielsweise bei den Berechnungsvorschriften zur zulässigen Grundstücksüberbauung hinsichtlich der Anrechnung von Stellplätzen und Nebenanlagen eine völlige Kehrtwendung vollzogen. Nach den älteren Fassungen der BauNVO sind die genannten Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Demzufolge können Baugrundstücke weit über den Flächenanteil hinaus versiegelt werden, der nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Baugebiete in den Bebauungsplänen Nr. 112 und Nr. 113, in denen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ohnehin eine hohe bauliche Ausnutzung zulässig ist, kann dies im Einzelfall zu einer nahezu vollständigen Grundstücksversiegelung führen.

Nach der BauNVO 1990 sind nunmehr alle baulichen Anlagen, die in irgend einer Weise eine Grundstücksversiegelung bewirken, auf den bebaubaren Flächenanteil des Baugrundstücks anzurechnen. Dazu gehören Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und sogar unterirdische bauliche Anlagen. Letztere verhindern schließlich auch eine natürliche Versickerung des Regenwassers. Weiterhin ist die zulässige Grundstücksversiegelung auf einen Höchstwert von 80 % der Grundstücksfläche begrenzt worden. Nach Umstellung der Bebauungspläne Nr. 112 und Nr. 113 auf die BauNVO 1990 entspricht die nach der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zulässige Grundstücksversiegelung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenze.

Angesichts der beschränkten Aufnahmekapazität der vorhandenen Vorfluter Harwehgraben und Krötenbek ist es dringend geboten, eine Obergrenze für die Grundstücksversiegelung zu definieren.

### 3. Rechtliche Konsequenzen

Die Umstellung der Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 führt zu Einschränkungen in der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die verpflichtende Anrechnung aller baulichen Anlagen auf die zulässige Grundfläche kann im Einzelfall dazu führen, daß die nach der bisherigen Fassung der Baunutzungsverordnung erreichbare Gebäudefläche nicht mehr realisiert werden kann.

Die Änderung der zulässigen Nutzung ist nach § 42 Baugesetzbuch entschädigungspflichtig, soweit dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Es ist nicht davon auszugehen, daß durch die Begrenzung der Versiegelungsrate eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke eintritt. Je nach Versiegelungsgrad müssen die Bauherrn bereits heute Rückhalteeinrichtungen auf den eigenen Baugrundstücken schaffen, um einen geordneten Regenwasserabfluß zu gewährleisten. Für die noch im Eigentum der Stadt Neumünster befindlichen Baugrundstücke ist die Entschädigungsfrage ohnehin ohne Belang.

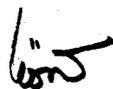
Neumünster, den 23. März 1995  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag



(Hörst)

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 15.04.1997 gebilligt.

Neumünster, den 18.04.1997  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag



(Hörst)