



BEGRÜNDUNG ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 264

- Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE WÜREN UND HUSBERGER WEG IM STADTTEIL GADELAND



Übersichtsplan M : 10.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 22.02.2010
Anlagen: 8

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 264
2. Festsetzungen der Planänderung
3. Auswirkungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

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

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“ wurde im Jahre 1978 aufgestellt, um ein umfassendes und bedarfsgerechtes Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau zu schaffen. Aufgrund eines Ausfertigungsfehlers erlangte der Bebauungsplan jedoch zunächst keine Rechtskraft; die Ausfertigung und Bekanntmachung wurde im Jahre 1997 daher wiederholt, und der Plan trat mit Wirkung zum 01.01.1998 in Kraft.

Bereits im Zusammenhang mit der Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke Anfang der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde deutlich, dass durch die Planfestsetzungen eine deutlich entwicklungshemmende Begrenzung der Baumöglichkeiten ausgelöst wurde. Insbesondere die für rund die Hälfte der Baugrundstücke vorgesehene Flachdach-Festsetzung sowie die Vorgabe von Baulinien für einzelne Grundstücksbereiche schränkten die Bebauung erheblich ein. Darüber hinaus sah der Bebauungsplan in Teilbereichen eine Mindest-Grundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² vor, die die - planungsrechtlich grundsätzlich mögliche - Errichtung von Doppelhäusern faktisch ausschloss, da die Grundstücksgröße hierfür zu groß gewählt war. Seitens der Baugesellschaften, die einen Teil der Grundstücke vermarkteten, wurde dies gegenüber der Stadt Neumünster angemerkt und auf die hieraus entstehenden Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke hingewiesen. Ausgehend von dieser Anregung, beschloss die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 14./15.12.1982, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten mit dem Ziel, die strittigen Festsetzungen zu lockern. Dieses Verfahren

wurde anschließend nicht fortgeführt. Dessen ungeachtet wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben von den Planfestsetzungen befreit, da dies als städtebaulich vertretbar und mit den Planungsgrundzügen vereinbar angesehen wurde. In der nachstehenden Übersicht sind die Grundstücksbereiche gekennzeichnet, in denen entsprechende Abweichungen bestehen.



Nach geltender Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass diese Regelungen durch die abweichende Genehmigungspraxis insgesamt als nicht mehr durchführbar gelten müssen und somit funktionslos geworden sind. Es erscheint daher erforderlich, dieser Rechtslage durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Genüge zu tun, auch um eine einheitliche und eindeutige Beurteilungsgrundlage für künftige entsprechende Vorhaben zu erlangen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen durch die Änderung jedoch unberührt bleiben.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“. Dieser überplant eine Fläche von rd. 20,5 ha am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Gadeland. Das Gebiet liegt rd. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums (Großflecken) und wird nahezu ausschließlich von Wohn-

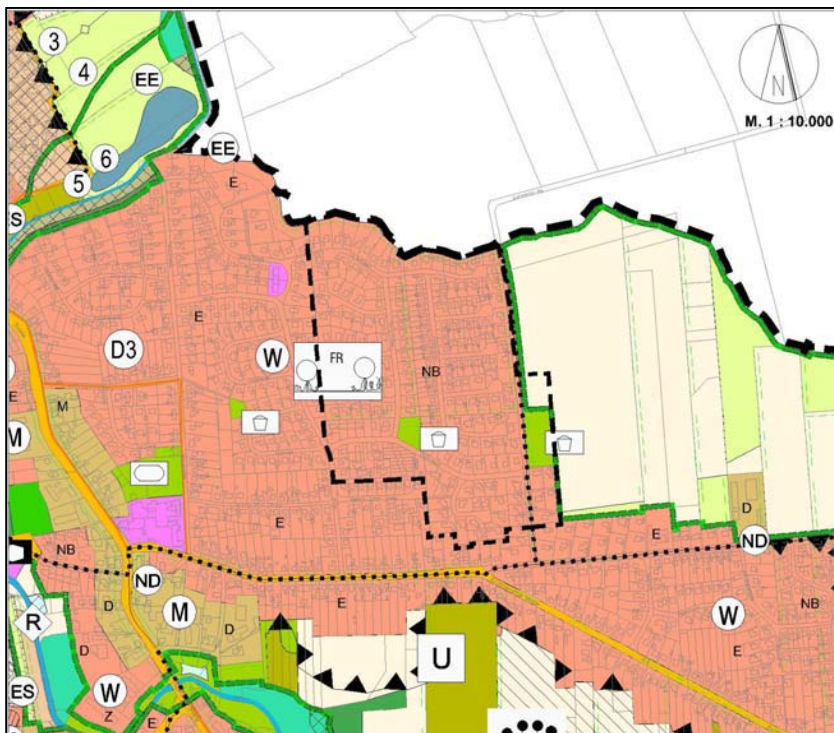
nutzungen geprägt. Die Erschließung und Besiedlung des Bereiches erfolgte nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 insbesondere während der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts; es herrscht die Bauform des freistehenden Einzel- oder Doppelhauses vor.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben



Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung links) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Daneben sind die beiden Kinderspielplätze mit einer entsprechenden Grünflächendarstellung versehen.

Die bestehenden Nutzungen im Gebiet stehen in Übereinstimmung mit dieser Darstellung.



Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung links) trifft über die o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus keine planungsrelevanten Ziel-aussagen für das Gebiet.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich

zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 264

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“ verband sich die Absicht, ein Wohngebiet für den Bau freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln, um der seinerzeit anstehenden Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken entgegenzukommen. Zur Erschließung des Gebietes sind die entsprechenden Verkehrsflächen festgesetzt. Das Erschließungssystem wurde entsprechend den Planfestsetzungen ausgebaut.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Baugrundstücke als Reine Wohngebiete gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist durchgehend eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, die für nahezu alle Grundstücke 0,3 beträgt; eine Grundflächenzahl (GRZ 0,2) ist nur für die Grundstücke vorgesehen, für deren Bebauung geneigte Dächer (Sattel-, Walm- oder Pultdächer) vorgeschrieben sind. Für den weitaus überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine eingeschossige offene Bauweise sowie eine Mindest-Grundstücksgröße von 700 m² festgesetzt; in Teilgebieten untergeordneter Größe wird eine geschlossene Bebauung mit einer entsprechend geringeren Mindest-Grundstücksgröße (550 m²) vorgeschrieben. Für einzelne Grundstücksbereiche in der Mitte des Plangebietes wird auch eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Die auf den Baugrundstücken befindlichen überbaubaren Flächen werden straßenseitig zum Teil durch Baugrenzen, zum Teil durch Baulinien festgelegt. Baulinien definieren eine Flucht, an die das entsprechende Gebäude in voller Breite herangebaut werden *muss*, während an Baugrenzen herangebaut werden *kann*.

Durch das Zusammenspiel der Festsetzungen zur Gebäudeplatzierung, Dachform und Dachneigung sowie den Bestimmungen zur Gestaltung der Vorgärten sollte ein gegliedertes und geordnetes, anspruchsvoll gestaltetes Straßen- und Ortsbild erreicht werden. Dass dies aus heutiger Sicht durchaus als gelungen bewertet werden kann, ist jedoch vor allem auf andere ortsgestalterisch wirksamen Faktoren wie die Straßenführung sowie die intensiven Eingrünung sowohl öffentlicher als auch privater Flächen zurückzuführen.

2. Festsetzungen der Planänderung

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel, diejenigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die aufgrund der abweichenden Baugenehmigungspraxis mittlerweile als funktionslos anzusehen sind, aufzuheben bzw. durch weniger stark einschränkende Regelungen zu ersetzen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die folgenden Planfestsetzungen:

Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien schränken die Baufreiheit deutlich ein, da sie eine bestimmte, genau festgelegte Platzierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück zugunsten einer einheitlichen straßenseitigen Bauflucht vorgeben. In einem Wohnsiedlungsgebiet, dessen Erscheinung nur geringe Bedeutung für das von der breiten Öffentlichkeit wahrgenommene allgemeine Ortsbild der Stadt Neumünster hat, schränkt eine solche Festsetzung aus heutiger Sicht

die Baufreiheit unangemessen ein. In mehreren Fällen ist daher auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen von der Einhaltung der Baulinie befreit worden. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien sollen durch Baugrenzen ersetzt werden, um hierzu eine allgemein verbindliche Regelung zu treffen.

Festsetzungen zur Mindest-Grundstücksgröße

Für den überwiegenden Teil der in offener Bauweise zu bebauenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan eine Mindest-Grundstücksgröße von 700 m² fest. Eine solche Größe wird angesichts der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur weiterhin als angemessen erachtet. Allerdings birgt die Festsetzung Schwierigkeiten bei der Genehmigung von Doppelhäusern, da ein „Doppelhaus“ gemäß geltender bauplanungsrechtlicher Definition die einzelne Hauseinheit, mithin die „Doppelhaushälfte“ ist. Ein Grundstück für zwei aneinandergebaute Doppelhäuser müsste nach der bestehenden Festsetzung also nicht, wie offenbar ursprünglich beabsichtigt, ebenfalls 700 m², sondern 1.400 m² groß sein. Diese Grundstücksgröße erscheint jedoch als überdimensioniert. Von der Festsetzung wurden daher bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Doppelhäuser durchweg befreit.

Für die Baugebiete mit der Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße von 700 m² soll nunmehr eine Ausnahmeregelung eingeführt werden, nach der die Mindest-Grundstücksgröße bei der Errichtung von Doppelhäusern auf minimal 350 m² reduziert werden kann.

Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen

Für mehr als die Hälfte aller Baugrundstücke im Plangebiet geben die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 264 die Errichtung von Flachdächern vor. Dieser Festsetzung lag ein durchgehendes städtebauliches Gestaltungsprinzip zugrunde, das eine Aufgliederung des gesamten Siedlungsgebietes in unterschiedlich charakterisierte Bereiche vorsah. Die Umsetzung der Festsetzung stieß jedoch bereits in den Anfängen der Aufsiedlung des Gebietes auf erhebliche Schwierigkeiten: Offensichtlich insbesondere aufgrund der mit Flachdächern verbundenen bautechnischen Probleme ließ sich diese Vorgabe nur schwer an potentielle Bauherren vermitteln; letztlich wurde für ca. 50% der betroffenen Grundstücke von der entsprechenden Festsetzung befreit. Auch hier gilt es nunmehr, die vollzogene Baugenehmigungspraxis durch eine entsprechende Aufhebung der nicht berücksichtigten Festsetzung nachzuvollziehen und eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Beurteilung künftiger Vorhaben (z.B. Aufstockung von bestehenden Flachdachgebäuden) zu schaffen.

3. Auswirkungen

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, beschränken sich die Inhalte dieser Planänderung auf eine Aufhebung bzw. Modifizierung einzelner Planbestimmungen, die sich im wesentlichen auf ortsgestalterische Aspekte beschränken.

Über die genannten Festsetzungen hinaus werden durch die Änderung keine weiteren Regelungen getroffen; der sonstige bestehende Festsetzungskatalog des geltenden Bebauungsplanes Nr. 264 bleibt insoweit unberührt. Die Planung hat mithin keine Auswirkungen auf die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung noch auf sonstige städtebauliche Aspekte der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes etc.; entscheidende bodenrechtlich relevante Folgen sind daher nicht zu erwarten.

4. Umweltbelange

Durch die Planung werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von

Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans teilweise geändert bzw. aufgehoben. Die ansonsten bestehende Regelungen haben weiterhin Bestand. Insoweit erfüllen die Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Flächen von rd. 20,5 Hektar; hiervon sind rund 16,5 Hektar als Baugrundstücke (Reine Wohngebiete) festgesetzt. Die Nutzungsgliederung innerhalb des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht berührt.

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung der vorliegenden Bebauungspläne entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Neumünster, den 22.02.2010
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)