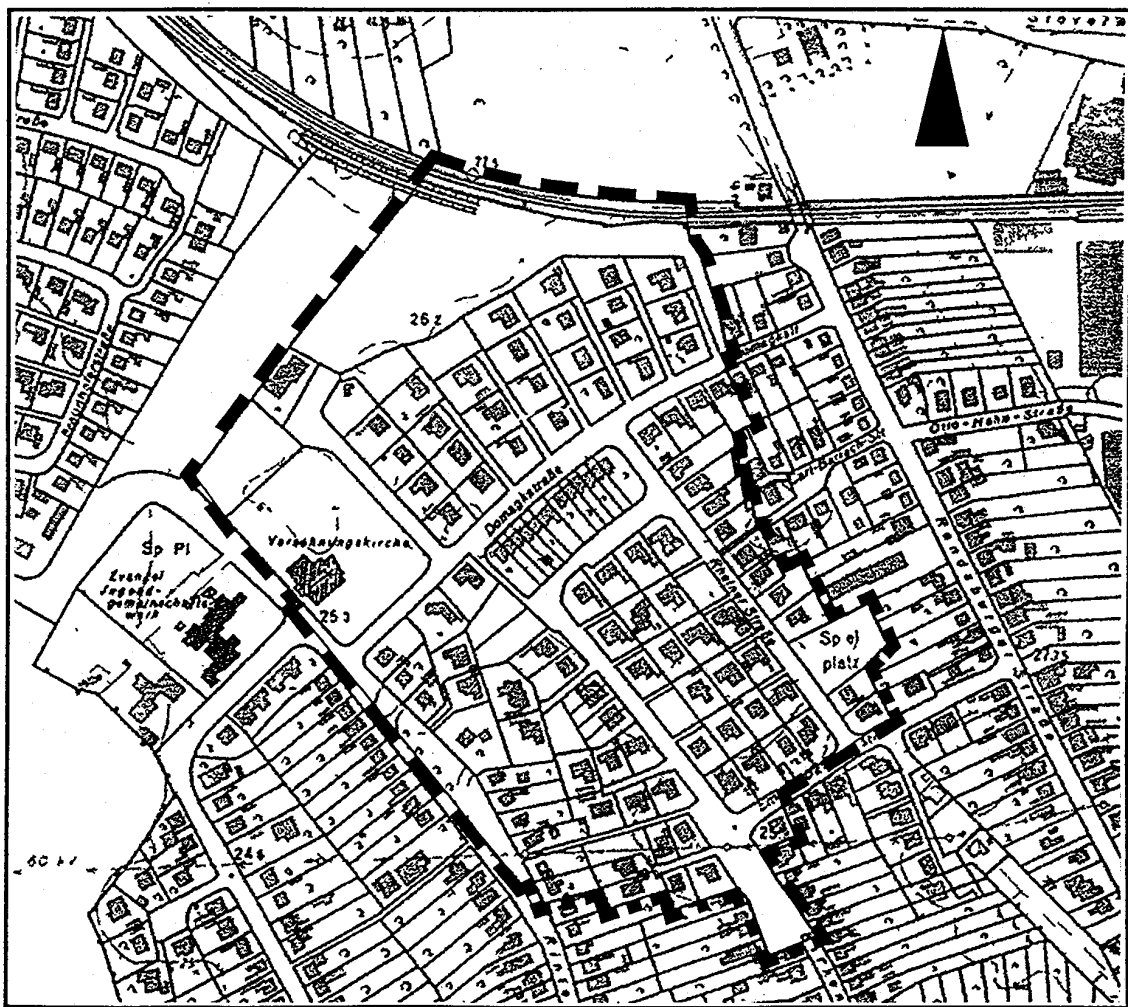


BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 - ALTE GARTENSTADT -



FÜR DAS GEBIET BEIDERSEITS DOMAGKSTRASSE AB HAUS-NRN. 6 BZW. 7, BEIDERSEITS RHEINERSTRASSE, BEIDERSEITS EMIL-VON-BEHRING-STRASSE UNGERADE HAUS-NRN. 1 - 9 UND GERADE HAUS-NR. 2, BEIDERSEITS BIRKENWEG AB HAUS-NRN. 19 BZW. 24 UND NORDÖSTLICH RINTELENSTRASSE AB HAUS-NR. 24 IM STADTTEIL GARTENSTADT



Übersichtsplan

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

Stand: 26. Juni 2001
Anlagen: 6

INHALT

1. Rechtsgrundlagen

2. Beschreibung des Plangebietes

3. Planungsanlass

4. Planungserfordernis, Planungsziele, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1975 - 1979 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BauGB vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198). Mit Erlass der vorgenannten Durchführungsverordnung hatte das Land Schleswig-Holstein von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen über

- a) die Art der baulichen Nutzung,
- b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
- c) die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

werden durch die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlassenen Vorschriften ausgefüllt. Da für Bebauungspläne die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültige Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, sind für die in unterschiedlichen Zeiträumen erlassenen Bebauungspläne mittlerweile mehrere Fassungen der BauNVO anzuwenden. Für den Bebauungsplan Nr. 38 gilt die BauNVO 1977.

Die Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) sind mittlerweile durch die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ersetzt worden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Rechtsvorschriften, die es ermöglichen, auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sind mittlerweile in § 9 Abs. 4 BauGB zu finden. Das Land Schleswig-Holstein hat durch § 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) bestimmt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Dabei sind die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Im Jahre 1995 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 38 fehlerhaft ausgefertigt worden war. Dieser Verfahrensfehler wurde durch eine erneute Schlussbekanntmachung am 31.12.1997 behoben. In der Zwischenzeit konnten die Satzungsvorschriften allerdings nicht angewendet werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Die Entstehungsgeschichte der alten Gartenstadt basiert auf der aus England stammenden Gartentadtidee. In Anlehnung an diese Idee sollte eine Wohnsiedlung mit großzügig geschnittenen Grundstücken entstehen, wobei der Aspekt der Selbstversorgung aus dem Garten im Vordergrund stand.

Einige Jahre vor dem 1. Weltkrieg bemühten sich mehrere örtliche Bauvereine um den Erwerb von geeignetem Baugelände bis es schließlich gelang, das zwischen Stadtrand und Rendsburger Bahn gelegene Gelände zu erwerben. Die mittlerweile gegründete Gartenstadtgesellschaft ließ durch den Kieler Architekten Manhardt einen Siedlungsplan erstellen, der nach Zustimmung der

städtischen Gremien abschnittsweise verwirklicht werden sollte. Nachdem der erste Bauabschnitt mit 59 Grundstücken Am Neuen Kamp in den Jahren 1910 und 1911 in relativ kurzer Zeit realisiert werden konnte, geriet die Bautätigkeit während und nach dem 1. Weltkrieg ins Stocken. Bis zur Auflösung der Gartenstadtgesellschaft im Jahre 1926 konnten nur noch 8 weitere Grundstücke bebaut werden.

Der in seiner städtebaulichen Qualität durchaus überzeugende Siedlungsplan geriet offenbar in Vergessenheit. Jedenfalls ist bei späteren Siedlungserweiterungen kein Bezug zu dem ursprünglichen Plan festzustellen. Der zur Erweiterung der alten Gartenstadt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 38 ist durch eine relativ hohe Regelungsdichte sowohl in Bezug auf Festsetzungen zur stadträumlichen Gestaltung als auch zur Baugestaltung gekennzeichnet. Zur stadträumlichen Gestaltung sind in erheblichem Umfang Baulinien festgesetzt worden, an die zwingend herangebaut werden muss. Für die Teilgebiete, in denen nur Häuser mit Satteldächern errichtet werden durften, ist die Stellung der baulichen Anlagen, d. h. die Längsausrichtung der Dachfirste vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften) erstrecken sich auf die Dachformen Flachdach bzw. Satteldach mit Vorgabe der zulässigen Dachneigungen, die Material- und Farbwahl der Wand- und Dachbaustoffe, die Art der zulässigen Einfriedigungen, die Vorgartengestaltung und das Material der Grundstückszufahrten.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält weder eine Rechtfertigung für die Festsetzungen zur städtebaulich-räumlichen Struktur noch zu den Gestaltungsanforderungen. Zur Festsetzung der Dachformen findet sich lediglich folgender Satz: „Die Dachformen sind weitgehend gruppenweise einheitlich als Sattel- bzw. Flachdächer festgesetzt worden.“

3. Planungsanlass

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Wünschen der Eigentümer von Flachdachhäusern, die ihre reparaturanfälligen Flachdächer durch geneigte Dächer ersetzen wollen, Rechnung zu tragen. Dazu ist vorrangig die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Flachdachfestsetzung aufzuheben. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob sich nach Aufhebung der Flachdachfestsetzung ein weitergehender Regelungsbedarf für das zukünftige Baugeschehen ergibt. Zu Fragen ist nämlich, ob die Flachdachfestsetzung ersatzlos aufgehoben werden soll oder durch die Festsetzung anderweitiger Dachformen mit bestimmten Dachneigungen ersetzt werden soll und wie die Schaffung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gehandhabt werden soll.

4. Planungserfordernis, Planungsziele, Auswirkungen

Die Aufhebung der Flachdachfestsetzungen ist nicht nur als Entgegenkommen gegenüber den Hauseigentümern zu werten, sie ist auch dadurch gerechtfertigt, weil das den Festsetzungen über Dachformen zugrunde liegende Gestaltungs- und Ordnungsprinzip in wesentlichen Teilbereichen selbst für Fachleute nur schwer nachvollziehbar ist.

Soweit bestimmte Dachformen für einzelne Quartiere vorgegeben sind, die durch Straßenzüge, Grünflächen o. ä. eindeutig abgegrenzt sind, vermag auch der unbefangene Beobachter das zugrunde liegende Gestaltungs- und Ordnungsprinzip zu erkennen. Wenn aber innerhalb der Quartiere unterschiedliche Dachformen auf unregelmäßig abgegrenzten Bereichen abwechseln, dann

sollte die Festsetzung unterschiedlicher Dachformen offensichtlich dazu beitragen, das Siedlungsbild abwechslungsreicher zu gestalten. Berücksichtigt man weiterhin, dass das tatsächlich vorhandene Siedlungsbild in mehreren Fällen von den Bebauungsplanfestsetzungen abweicht, u. a. weil für zusammenhängende Hausgruppen auf dem Befreiungswege Satteldächer anstelle von Flachdächern genehmigt wurden oder weil in der Zeitspanne vor Heilung des Verfahrensfehlers in Einzelfällen anderweitige Dachformen genehmigt werden mussten, dann ist die Beibehaltung der Flachdachfestsetzung gegenüber einem änderungswilligen Bauherrn kaum noch zu rechtfertigen. Also rechtfertigen nicht nur private Belange, sondern auch öffentliche Belange rechtfertigen die Aufhebung der Flachdachfestsetzung.

Ein Ersatz der Flachdachfestsetzungen beispielsweise durch Festsetzungen über bestimmte Dachformen oder durch höchstzulässige Dachneigungen für geneigte Dächer wird für das vorliegende Plangebiet nicht als das geeignete Steuerungsmittel angesehen. Die im Baugebiet errichteten Flachdachgebäude unterscheiden sich von den vergleichbaren Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern dadurch, dass sie in der Regel eine größere Grundfläche aufweisen, weil alle Raumsprüche sich auf die Erdgeschosebene konzentrieren. In etlichen Fällen ist auch die Grundrissgestaltung vielfältiger, da weniger Bindungen hinsichtlich der Dachkonstruktion berücksichtigt werden mussten. Die geschilderten Bedingungen erschweren im Allgemeinen die nachträgliche Aufbringung von geneigten Dächern. In dieser Situation erscheint es nicht angebracht, bestimmte Dachformen vorzuschreiben. Durch die ersatzlose Aufhebung der Flachdachfestsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, zwischen den verschiedensten Dachformen zu wählen.

Die Festsetzungen einer bestimmten Bandbreite zulässiger Dachneigungen bzw. einer höchstzulässigen Dachneigung würde nicht nur die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Dachformen einschränken, im Einzelfall könnten dabei auch Dachaufbauten entstehen, die in ihrer Dimensionierung problematisch wären. So könnten beispielsweise bei Dachneigungen von 45° und vorhandenen Gebäudetiefen von z. T. 14 m tatsächlich Giebelhöhen bis zu 10 m erreicht werden, ohne dass abstandsrechtliche Vorschriften verletzt werden. In einem derartigen Dachgeschoss könnten durchaus zwei Dachgeschosebenen untergebracht werden. Bei Dachneigungen oberhalb von 45° wären nachbarliche Belange wegen der zu erwartenden Beschattung in noch stärkerem Maße betroffen.

Aus den vorgenannten Gründen wird es als notwendig erachtet, für die Aufstockung der bisherigen Flachdachgebäude eine Höhenbeschränkung einzuführen. Wegen der vergleichsweise geringeren Abstände zwischen den vorhandenen Flachdachgebäuden wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8 m bei den eingeschossigen Gebäuden und eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 11 m bei den zweigeschossigen Gebäuden als zweckmäßig angesehen. Diese planungsrechtliche Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter. Ohne diese Höhenbeschränkung hätte der Eigentümer eines Flachdachgebäudes selbst nach bisher gültigem Recht und unter Wahrung der Abstandsvorschriften ein turmartiges oder pyramidenförmiges Obergeschoss mit erheblicher Höhe errichten können. Dies ist nach erfolgter Planänderung nicht möglich.

Die Flachdachfestsetzungen für die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke sind offensichtlich auch aus Gründen des Immissionsschutzes getroffen worden. Trotz der Schutzwirkung des Lärmschutzwalls wären Aufenthaltsräume in einem Obergeschoss den durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Immissionen stärker ausgesetzt als Aufenthaltsräume im Erdgeschoss. Dennoch wird auch für diesen Bereich die Flachdachfestsetzung aufgehoben, und zwar aus folgenden Gründen: Einerseits hätte auch in diesem Bereich nach dem bisher gültigen

Recht ein Obergeschoss mit einem Flachdach errichtet werden können und zwar unter Beachtung der zulässigen Geschossfläche, zum anderen konnten im Plangebiet Satteldachhäuser errichtet werden, die dem Eisenbahnlärm stärker ausgesetzt sind als die Flachdachhäuser auf den genannten Grundstücken. Bei der nachträglichen Aufstockung von Flachdachgebäuden sind die Vorschriften über den Schallschutz im Hochbau zu beachten. Ggf. müssen Maßnahmen für einen erhöhten Schallschutz bezüglich der Fenster und einzelner Gebäudeteile getroffen werden.

Bei der nachträglichen Aufstockung von Flachdachgebäuden liegt es in der Entscheidung der Bauherren, ob sie den Dachraum unausgebaut lassen oder zur Unterbringung weiterer Aufenthaltsräume nutzen. Nach den älteren Fassungen der BauNVO sind die Flächen der außerhalb von Vollgeschossen angeordneten Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen. Dies kann insbesondere bei den Flachdachhäusern dazu führen, dass der bei einer Aufstockung gewonnene Dachraum nur tlw. zur Unterbringung von Aufenthaltsräumen genutzt werden kann. Da die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen mit identischen Werten festgesetzt wurden, ging man offensichtlich davon aus, dass lediglich eine erdgeschossige Bebauung erfolgt.

Angesichts der seit Aufstellung des Bebauungsplanes gestiegenen Ansprüche an Wohnraum erscheint es gerechtfertigt, dass der bei einer nachträglichen Aufstockung gewonnene Dachraum auch für Wohnzwecke genutzt werden kann. Dies kann entweder durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche oder durch eine Umstellung des Bebauungsplanes auf die Vorschriften der BauNVO 1990 erreicht werden. Gegenstand der Planänderung ist die letztgenannte Alternative. Im Gegensatz zu den älteren Fassungen der BauNVO müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Vorschriften der BauNVO 1990 werden die Voraussetzungen geschaffen, dass in wesentlich größerem Umfang Aufenthaltsräume in Kellergeschossen und Dachgeschossen geschaffen werden können. Dies gilt gleichermaßen für alle Haustypen im Plangebiet.

Auf der anderen Seite enthält die BauNVO 1990 erstmalig Vorschriften zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung. So sind beispielsweise die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Dies bedeutet beispielsweise, dass die bislang von Flachdachfestsetzungen betroffenen Grundstücke höchstens bis zu einem Flächenanteil von 45 % versiegelt werden dürfen.

Neumünster, den 27. Juni 2001

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 26. Februar 2002 gebilligt.

Neumünster, den 19. März 2002

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag





Bebauungsplan Nr. 38
„Erweiterung Alte Gartenstadt“
Übersichtplan mit Kennzeichnung
der von Flachdachfestsetzungen
betroffenen Teilgebiete (Schraffur)