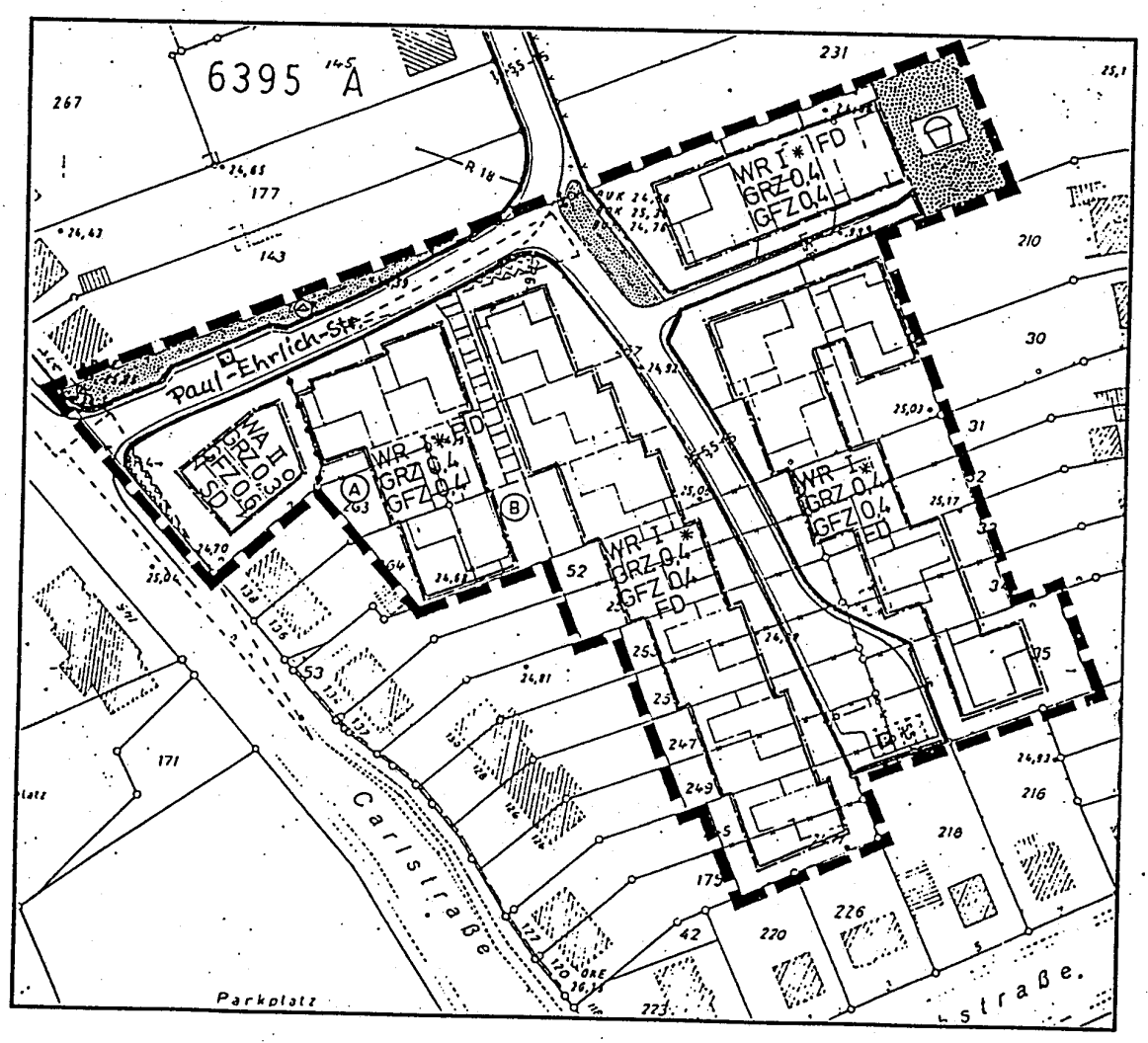
# STADT NEUMÜNSTER

# BEGRÜNDUNG
# ZUR 1. ÄNDERUNG
# DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39
## - PAUL-EHRLICH-STRASSE -

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN CARLSTRASSE, PAUL-EHRLICH-STRASSE, NACHTREDDER UND SAUERBRUCHSTRASSE IM STADTTEIL GARTENSTADT**




**Übersichtsplan**


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


**Stand:** 28. Februar 2002

**Anlagen:** 5

# INHALT

1. Rechtsgrundlagen

2. Beschreibung des Plangebietes

3. Das Erfordernis zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften und zur Umstellung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1974 - 1976 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. 39 gilt die BauNVO 1968.

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.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde die zwischen Carlstraße und Nachtredder verlaufende Paul-Ehrlich-Straße in der Weise ergänzt, dass vom südlichen Ausbauende eine Querverbindung zur Carlstraße hergestellt wurde. Von der im Kurvenbereich abzweigenden Stichstraße wurde nur der nördliche Abschnitt realisiert. Von den lt. Planung vorgesehenen 21 Baugrundstücken konnten die 14 erschlossenen Baugrundstücke im nördlichen Teilgebiet relativ kurzfristig bebaut werden. 13 dieser Baugrundstücke sind mit eingeschossigen Flachdachhäusern bebaut worden, deren Erdgeschossebenen halbgeschossig versetzt angeordnet wurden. Der jeweils höhere Gebäudeteil stellt sich somit als 1 ½-geschossige Bebauung dar. Bezogen auf den Vollgeschossbegriff handelt es sich jedoch um eine eingeschossige Bebauung. Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise wird durch textliche Festsetzung als „Kettenbebauung" definiert. Innerhalb dieser Bauweise können Gebäude unmittelbar an der Seitengrenze errichtet wirden.

Im südlichen Teilgebiet sollten auf dem Hinterland von 13 am Nachtredder, an der Sauerbruchstraße und an der Carlstraße vorhandenen Baugrundstücken 7 neue Baugrundstücke geschaffen werden. Zur Verwirklichung dieser Planungsvorstellungen hätte entweder eine Umlegung durchgeführt werden müssen, bei der das Straßenland an die Stadt Neumünster hätte übereignet werden müssen, oder ein Bauträger hätte das Straßenland von den Privateigentümern kaufen müssen, um die Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages durchführen zu können. Beides ist nicht geschehen. Das Hinterland wird von den derzeitigen Grundeigentümern vornehmlich als Hausgarten genutzt

## 3. Das Erfordernis zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften und zur Umstellung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990

Nach der im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift sind mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Carlstraße auf allen übrigen Grundstücken im nördlichen Teilgebiet Gebäude mit Flachdächern errichtet worden. Mehrere Grundeigentümer haben den Wunsch geäußert, bei fälligen Dacherneuerungen die Flachdächer durch geneigte Dächer zu ersetzen. Dabei ergibt sich die Möglichkeit, die entstehenden Dachräume entweder unausgebaut zu belassen oder zusätzliche Aufenthalts- bzw. Nebenräume zu schaffen.

Lt. einer der Verwaltung vorliegenden Unterschriftenliste hat sich eine deutliche Mehrheit der Grundeigentümer im „bebauten" Teil des Bebauungsplanes für die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der ausschließlich zulässigen Dachform „Flachdach" ausgesprochen.

Innerhalb der festgesetzten Bauweise „Kettenbebauung" können Gebäudeteile unmittelbar an der Seitengrenze errichtet werden. Diese Gebäudeteile und auch die von der Seitengrenze bis zu einem Abstand von 3 m zurückweichenden Gebäudeteile dürfen lt. Textziffer 1.7 eine Traufhöhe von 3,80 m nicht überschreiten. Für die übrigen Gebäudeteile ist eine Höhenstaffelung bis zu einer Traufhöhe vonn 5,30 m zulässig.

Die vorstehenden Festsetzungen haben nachbarschützenden Charakter und sollen daher unverändert beibehalten werden. Falls eine Aufstockung der grenzständigen bzw. grenznahen Gebäudeteile beabsichtigt ist und dabei die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden soll, erfordert dies eine Befreiung, die in der Regel nicht ohne Nachbarzustimmung erteilt werden kann.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Dachneigung auf eine Obergrenze von 30° rechtfertigt sich vorwiegend aus gestalterischen Gründen. Letztendlich hat die Begrenzung der Dachneigung aber auch einen städtebaulichen Hintergrund. Angesichts der vorhandenen Hausbreiten könnten bei steilen Dächern durchaus Dachgeschosse nicht nur mit einer Dachgeschossebene, sondern sogar mit zwei Dachgeschossebenen geschaffen werden. Dies wird mit der begrenzten Dachneigung vermieden.

Da Flachdachgebäude in ihrer Grundrissgestaltung nicht an die konstruktiven Vorgaben und Zwänge von geneigten Dächern gebunden sind, stellt die nachträgliche Planung von geneigten Dächern hohe Anforderungen an das Geschick des Planverfassers. Das neue Dach soll mit den Proportionen der vorhandenen Baukörper in Einklang gebracht werden. Angesichts der höhenmäßig gestaffelten Gebäudeteile liegt es nahe, mit gereihten oder gegeneinander versetzten Pultdachformen zu arbeiten. Satteldächer oder Walmdächer erscheinen ungeeignet. In jedem Fall wird je-

doch eine Begrenzung bezüglich der Dachneigung als notwendig erachtet, um den Charakter der relativ kompakten Kettenhausbebauung gerecht zu werden. Als Obergrenze wird eine Dachneigung von 30° angesehen. Die örtlichen Bauvorschriften sind um eine entsprechende Festsetzung ergänzt worden.

Neumünster, den 28. Februar 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Schulz)

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 10. Dezember 2002 gebilligt.

Neumünster, den 06. Januar 2003
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

20 Stadt Neumünster