



Begründung

**zur Satzung über die Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 2
„Sieden kroog“
und seiner Änderungen
der Stadt Neustadt in Holstein**

INHALT:

1. Grundlagen, Allgemeines

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung

2. F-Plan

- 2.1 Darstellung
- 2.2 Entwicklung aus dem F-Plan

3. bisherige B-Plan-Festsetzungen

- 3.1 Ursprungsplan
- 3.2 1. Änderung
- 3.3 2. Änderung
- 3.4 3. Änderung
- 3.5 4. Änderung

4. Anlass der Aufhebung

5. Folgen der Aufhebung

- 5.1 künftiges Planungsrecht
- 5.2 gestalterische Festsetzungen
- 5.3 Nutzungskonflikte

6. Umweltbericht

7. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist identisch mit demjenigen des Ursprungsplanes. Dieser liegt östlich der Altstadt. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 32 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Weitere Rechtsgrundlagen sind nicht relevant, da die Satzung über die Aufhebung des B-Planes Nr. 2 keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen enthält.

1.3 Plangrundlage

Eine Plangrundlage ist nicht erforderlich, da die Satzung über die Aufhebung des B-Planes Nr. 2 keine zeichnerischen Festsetzungen enthält. Als Grundlage für den Geltungsbereich dient ein Auszug aus der DGK 5.

1.4 bisherige Nutzung

Das Gebiet des bisherigen B-Planes Nr. 2 wurde sukzessive von Westen (altstadtnah) nach Osten bebaut:

Bereits vor der Aufstellung des Ursprungsplanes waren einige Bereiche bebaut. Dies gilt insbesondere für den „Marienhof“, der nach dem Stadtbrand von 1817 als erster Aussiedlerhof außerhalb der Altstadt errichtet wurde, für die südlich anschließende Bebauung östlich der Straße „Rosengarten“ und für die östlich anschließende Bebauung südlich der „Oldenburger Straße“. Auch der Friedhof nördlich der Kirchhofsallee war bereits vorhanden.

Die übrige Bebauung wurde entsprechend dem B-Plan Nr. 2 bzw. seiner Änderungen (s. Nr. 3) in den 1960-er bis 1990-er Jahren vorgenommen.

2. F-Plan

2.1 Darstellung

Der Bereich des bisherigen B-Planes Nr. 2 liegt fast ausschließlich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1974, der F-Plan befindet sich z.Zt. in Neuaufstellung. Kleine Teilbereiche wurden im Rahmen der 3. und 5. Änderung überarbeitet.

Der F-Plan bzw. die genannten Änderungen enthalten Darstellungen als

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- MI (Mischgebiet)
- GE (Gewerbegebiet)

- WR Reines Wohngebiet
- Grünfläche Friedhof
- Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)
- Verkehrsflächen

2.2 Entwicklung aus dem F-Plan

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, ist die „Entwicklung aus dem F-Plan“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) nicht relevant.

3. bisherige B-Plan-Festsetzungen

3.1 Ursprungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1963 ist der westliche Bereich als Mischgebiet (MI) mit 2 Vollgeschossen, offener Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Der östliche Bereich ist als reines Wohngebiet (WR) mit 1 bis 4 Vollgeschossen, offener Bauweise und Geschossflächenzahlen von 0,3 bis 1,0 festgesetzt.

Im südlichen Bereich ist eine „Grünfläche Friedhof“ festgesetzt.

Nordöstlich davon ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Außerdem enthält der B-Plan Baugrenzen und Baulinien.

Insgesamt entspricht der Ursprungsplan aus dem Jahre 1963 hinsichtlich der Darstellung der Festsetzungen nicht den heutigen Anforderungen und ist tlw. sehr schwer zu interpretieren.

3.2 1. Änderung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde im Jahre 1969 rechtskräftig. Sie umfasst den östlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Es sind reine Wohngebiete mit Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 1,0 festgesetzt. Überwiegend sind Geschosswohnungsbauten als II- und III-geschossige Zwei- und Dreispänner entstanden, aber auch zwei Punkthäuser mit 8 Vollgeschossen.

3.3 2. Änderung

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde im Jahre 1974 rechtskräftig. Sie umfasst räumlich den westlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Der Bereich des seinerzeitigen landwirtschaftlichen Betriebes „Marienhof“ ist als Mischgebiet (MI) mit 3 bzw. 6 Vollgeschossen, offener Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Diese Baumöglichkeiten wurden nicht realisiert.

Südlich davon sind WA-Gebiete mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen, GRZ von 0,2 bzw. 0,3, GFZ von 0,4 bis 0,9 und offener Bauweise festgesetzt. Auch diese Baumöglichkeiten wurden nicht realisiert.

Der östliche Bereich ist als WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt, 2 bis 4 Vollgeschosse. Diese Bebauung wurde als „Wohnanlage Am Marienhof“ Mitte bis Ende der 1970-er Jahre realisiert.

3.4 3. Änderung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde im Jahre 1976 rechtskräftig. Sie umfasst das Gewerbegebiet südlich der Oldenburger Straße (GE, II, o, GRZ 0,5, GFZ 1,0), ein Mischgebiet (MI, III, o, GRZ 0,2, GFZ 0,6), ein weiteres Mischgebiet (MI, II, o, GRZ 0,3, GFZ 0,6) und ein reines Wohngebiet (WR, III, o, GRZ 0,3, GFZ 0,9).

3.5 4. Änderung

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde im Jahre 1980 rechtskräftig. Sie umfasst östlich der „Grünfläche Friedhof“ lediglich eine „Fläche für Gemeinbedarf (Pastorat)“ und eine Stellplatzanlage für Besucher des Friedhofes.

4. Anlass der Aufhebung

Es gibt mehrere Anlässe bzw. Gründe für die Aufhebung des B-Planes Nr. 2 einschließlich seiner Änderungen:

1. Viele Festsetzungen (z.B. eine VI-geschossige Bebauung im Bereich des Marienhofes und die geplante Verbreiterung der Straße Rosengarten mit dem hierfür erforderlichen Abbruch der vorhandenen Gebäude) entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und Zielen der Stadt Neustadt in Holstein.
2. Die Festsetzungen des bisherigen Planes, insbesondere des Ursprungsplanes aus dem Jahre 1963 (z. B. drei Baugrenzen hinter einander, keine GRZ), sind heute nur schwer interpretierbar, führen zu Rechtsunsicherheiten und bieten somit die Gefahr von Fehlinterpretationen und Rechtsstreitigkeiten.
3. Der B-Plan selbst oder zumindest einige seiner Festsetzungen könnten – aufgrund ihrer Rechtsunsicherheit – obsolet und somit in bauaufsichtlichen Verfahren nicht anwendbar sein.

5. Folgen der Aufhebung

5.1 künftiges Planungsrecht

Durch die Aufhebung des B-Planes Nr. 2 und seiner Änderungen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben hier künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, gibt die vorhandene Bebauung ausreichend Anhaltspunkte dafür, ob sich ein Vorhaben hinsichtlich der in § 34 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Sofern der § 34 BauGB nicht ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern, d.h. wenn ein Planungserfordernis vorliegt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), kann für einen Teilbereich des bisherigen B-Planes Nr. 2 ein neuer B-Plan aufgestellt werden.

5.2 gestalterische Festsetzungen

In den B-Plan Nr. 2 und seine Änderungen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB auch örtliche Bauvorschriften gem. dem heutigen § 84 LBO aufgenommen worden.

Nach der Aufhebung des B-Planes und seiner Änderungen gelten diese gestalterischen Vorschriften nicht mehr. Auf sie wird ganz bewusst verzichtet, da sie wie der B-Plan bzw. seine Änderungen aus den 1960-er bzw. 1970-er Jahren stammen und nicht mehr den heutigen städtebaulich-gestalterischen Vorstellungen der Stadt entsprechen.

Sofern es für die Erhaltung oder Steuerung des Stadtbildes erforderlich wird, kann für die betroffenen Bereiche eine Gestaltungssatzung oder ein B-Plan mit gestalterischen Festsetzungen aufgestellt werden.

5.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch zu den benachbarten Gebieten zu erwarten, da das Gebiet weitestgehend bebaut ist und sich künftige Vorhaben (entweder in Baulücken oder nach Abbruch vorhandener Gebäude) gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

6. Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich, da durch die Aufhebung des B-Planes keine intensivere Bebauung zulässig ist als nachbisherigen den Festsetzungen des B-Planes bzw. seiner Änderungen.

7. Kosten, Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und seiner Änderungen entstehen der Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten.

Neustadt in Holstein,
den xx.xx.xxxx

.....
Der Bürgermeister