

Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 63 „Hoheluft - Süd“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestand
3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen
6. Verkehr
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.2 Regenwasserentsorgung
 - 7.3 Trinkwasserversorgung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
 - 8.1 Bestand
 - 8.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik
9. Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen
10. Baurecht
11. Nachrichtliche Übernahme
12. Denkmalschutz
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes grenzt südlich an die Straße Am Gerhardshain, östlich an die Bundesstraße 77, nördlich an die Eiderstraße und westlich an den westlichen Abschnitt der Hainstraße und den nördlichen Abschnitt der Waldstraße.

2. Bestand

Der Plangeltungsbereich wurde bisher als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es setzt sich überwiegend aus einer eingeschossigen Einzelhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss) zusammen, wobei teilweise auch Hausgruppen (Reihenhäuser) vorhanden sind.

Gebietstypisch ist zudem, daß die Hauptgebäudenutzung ausschließlich im Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist bis auf wenige Ausnahmen keine Nutzung durch bauliche Anlagen vorhanden. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und werden durch eine hohe Anzahl von Bäumen geprägt.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

In den letzten Jahren ist der Nachfragedruck innerhalb der Stadt nach geeigneten Wohnbaumöglichkeiten gestiegen.

Nach § 1 (3) BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die vorhandene Baurechtssituation nach § 34 BauGB besteht keine städtebaulich ordnende Regelung für die hinterliegenden Grundstücksbereiche.

Ebenso fehlt es an planerischer Einflussnahme auf die Erhaltung des Baumbestandes, da dort, wo ein grundsätzliches Baurecht vorhanden ist, die Genehmigung für das erforderliche Baumfällen erteilt werden muss. Die zu fällenden Bäume sind zwar entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen, auf die planerische Erhaltungsnotwendigkeit bzw. -eignung hat dies keinen Einfluss.

Durch die Festsetzungsmöglichkeit von Baufenstern (Baugrenzen) erzielt man sowohl ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung als auch im Umkehrschluss ein Mindestmaß an zu erhaltenden Bäumen, da im wesentlichen nur die Bäume gefällt werden dürfen, die innerhalb der Baufenster (Baugrenzen) wachsen.

Durch entsprechende Festsetzungen, z. B. hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenbegrenzung und überbaubare Fläche, wird der notwendige Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Einpassung genommen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich aufgrund eines Bebauungsplanes ist nach § 1a (3) BauGB und im Sinne des § 6 (1) Nr. 1 LNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies

gilt nicht für die betroffenen Bäume, die nach der Baumschutzsatzung auszugleichen sind. Diese sind in jedem Fall entsprechend auszugleichen. Da ein Bebauungsplan in diesem Gebiet keinen erstmaligen Eingriff aufgrund des § 34 BauGB vorbereitet, sondern lediglich eine städtebauliche Ordnung herstellt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. –regelung nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem Konzept, das die Belange von Natur und Landschaft in Form eingriffsminimierender Festsetzungen, die Wohnbauansprüche künftiger Bewohner und die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise berücksichtigt.

Folgende Aspekte fließen in den Bebauungsplan ein:

- Wohnraum für Familienzuwächse, -erweiterungen und -neugründungen soll geschaffen werden
- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen
- Wahrung des Ortsbildes und Anpassung an die stadtgestalterischen Vorgaben

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Art und das überwiegend vorhandene Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die örtlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung wird für die hinteren Grundstücksbereiche ebenfalls die Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies stellt im wesentlichen die einzige sinnvolle Möglichkeit im Rahmen der bestehenden Grundstücke dar, eine entsprechende Überbauung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß für die neu festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich der Einzelhausfestsetzung nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig sind, um eine städtebaulich unangemessene Wohnungs- und Bevölkerungsdichte auszuschließen.

Die Bereiche der bestehenden Hausgruppen erhalten zudem die Möglichkeit, Anbauten (u. a. Wintergärten) insbesondere für die Mittelhäuser vorzunehmen, die aufgrund fehlender Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung (LBO) nicht genehmigungsfähig sind. Es sollen hier die hinteren Baugrenzen um 3,50 m für eingeschossige Anbauten erweitert werden, die – abweichend von der bestehenden Bauweise – ohne seitlichen Grenzabstand, jedoch in feuerbeständiger Bauweise, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Höhere als eingeschossige Anbauten sind mit Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke, für die das Baurecht nicht in Anspruch genommen wird, städtebaulich nicht vertretbar.

Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

- (1) Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der vorhandenen Bauweise dürfen eingeschossige Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargebäuden errichtet werden.
- (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe von eingeschossigen Anbauten wird auf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes festgesetzt.
§ 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) bleibt unberührt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, d. h. zwischen der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches (Martinshaus) und der Feldstraße, erhält die straßenseitige Bebauung eine höhere Ausnutzbarkeit, die durch das z. T. schon bestehende höhere Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem restlichen Plangebiet geprägt ist.

Hier wird die Geschossigkeit mit II + D (als Vollgeschoss) festgesetzt, gleichzeitig wird dadurch entsprechend die Obergrenze der Grundflächenzahl im Sinne des § 17 (1) Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hierdurch erhält man eine städtebaulich wirksame Höhenstaffelung parallel der Straßen „Kanalufer“ und „Am Gerhardshain“ von Ost (II + D) nach West (I + D).

Die attraktive Lage am Kanal mit direkter Sichtbeziehung zum Nord-Ostsee-Kanal wird hiermit einem größeren Bevölkerungskreis im Sinne der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zugänglich gemacht.

6. Verkehr

Die gesamte verkehrliche Situation ist geprägt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz.

6.1 Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche darf nur über die bestehenden Straßenzüge pfeifenstielartig über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Im Falle der Grundstücksteilung muß das Hintergrundstück eine mind. 3,20 m breite eigene oder öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt aufweisen. Eine gemeinsame Erschließungszufahrt benachbarter Grundstücke ist unter den o. g. Voraussetzungen möglich. Erfolgt keine Grundstücksteilung, d. h., befinden sich die baulichen Anlagen auf einem Grundstück, ist die Einhaltung der o. g. Mindestbreite nicht erforderlich.

6.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind nach § 55 (5) LBO 2000 auf dem Baugrundstück herzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Netzwerk zum Klärwerk. Die notwendigen Kanäle sind vorhanden und können die zusätzlich zu erwartenden Mengen kapazitätsmäßig aufnehmen.

7.2 Regenwasserentsorgung

Aus Gründen des in der Bauleitplanung gestiegenen Umweltbewußtseins (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) und des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) sollte das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Oberflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden (siehe auch: 8.2 Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik „Schutzgut Wasser“).

Auf der Grundlage des Artikels 2 der II. Nachtragssatzung vom 01.01.1996 zum § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg vom 16.11.1992 kann eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang für Niederschlagswassersatzungsgemäß durch Bebauungsplan der Stadt auch ohne Einzelgenehmigung gewährt werden.

Dies betrifft allerdings nur nichtbestandsgebundene Bebauungspläne, da hier die Voraussetzungen des Anschluß- und Benutzungsrechtes des § 4 der Abwassersatzung (betriebsfertige Abwasser- und Anschlußkanäle) nicht bestehen.

In bestandsgebundenen Bebauungsplänen liegen diese Voraussetzungen in der Regel vor.

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 der III. Nachtragssatzung vom 09.11.1998 zu § 8 Abs. 2 Buchstabe c der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg kann allerdings eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang u. a. auch

- für untergeordnete bauliche Anlagen sowie Abstell- und Nebenanlagen gem. den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung und
- für Dachflächen in Wohngebieten

gewährt werden, wenn eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gesichert und eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Einleitung in Gewässer, Grund und Boden bleiben unberührt.

Eine generelle Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist nicht möglich. Um allerdings eine gewisse Wasserhaltung in diesem Gebiet zu gewährleisten, wird der Wunsch ausgesprochen, die mögliche Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang anzustreben und das Niederschlagswasser zu versickern.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadt eigene Versorgungsnetz. Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises abgeholt und zur Deponie Alt Duvenstedt transportiert und dort entsprechend weiterbehandelt.

8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

8.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Rendsburg. Nördlich schließt es an den Stadtteil Hoheluft, östlich an die Bundesstraße 77, südlich an den Gerhardshain und westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Untereider“ an.

Das Gebiet ist vorwiegend geprägt aus einer Einzelhausbebauung, die den Straßenraum einfaßt. Die überwiegende Nutzung der nicht bebauten Grundstücksbereiche ist durch Nutzungs- und Ziergartenanlagen mit einem großen Baumbestand gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Biotopkartierung zum Landschaftsplan keinem Biotop-Typ zugeordnet.

8.2 Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Nach § 6 (1) LNatSchG ist ein Landschaftsplan (= Grünordnungsplan) aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können.

Gemäß dem „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt“ über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 wird festgestellt, daß Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, keinen Eingriff vorbereiten.

9. Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen

Mit Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches am 01.01.1998 wurde die bundesrechtliche Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB im sogenannten beplanten und unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich abgeschafft.

Durch das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches und zur Änderung der Landesbauordnung (AGBauGB) vom 21.10.1998 des Landes Schleswig-Holstein entfiel ebenfalls die Teilungsgenehmigungspflicht nach § 8 der Landesbauordnung. Diese wurde durch die Möglichkeit ersetzt, nachträglich die Herstellung eines baurechtmäßigen Zustandes des Gebäudes oder Gebäudeteile durch die Bauaufsichtsbehörde zu verlangen, wenn durch Teilung bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Landesbauordnung zuwider laufen.

Die Abschaffung der Teilungsgenehmigung war im Gesetzgebungsverfahren zum BauGB-Raumordnungsgesetz (BauGB-ROG) umstritten. Während sich der Deutsche Städtetag und verschiedene Länder für die Beibehaltung der Teilungsgenehmigung ausgesprochen hatten, wurde im Vermittlungsverfahren zwischen Bundestag und Bundesrat eine Regelung gefunden, deren Grundsätze sich wie folgt darstellen:

- Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit im Prinzip keiner Genehmigung mehr.
- Die Gemeinden können indes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (qualifizierter und einfacher Bebauungsplan) durch eine Satzung eine Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks einführen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

Von dieser gesetzlichen Möglichkeit, die präventiv plansichernd wirkt, wird für diesen Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Ohne eine Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen besteht die Gefahr, dass die städtebaulichen Konzepte unterlaufen werden und auf längere Sicht eine Funktionslosigkeit eintreten könnte. Außerdem wird durch die Teilungsgenehmigungspflicht insgesamt eine frühzeitige und umfassende Information aller Betroffenen – insbesondere der Schutz und die Sicherheit des Bürgers bzw. des Grundstückskäufers – gewährleistet. Im Falle eines Wegfalls der Teilungsgenehmigung nach BauGB (Teilung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Bebauungsplangebieten) ist durch den Wegfall der Teilungsgenehmigungspflicht nach LBO ein nicht unerhebliches Konfliktpotential im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. des nachträglichen Wiederherstellungsverlangens zu erwarten.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Genehmigungsbehörde kann damit eine für alle Beteiligten negative Konfliktsituation mit erheblichem Zeit- und Mittelaufwand in der Regel vermieden und zum anderen der Gefahr, dass die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes unterlaufen und auf längere Sicht eine Funktionslosigkeit eintreten könnte, entgegengewirkt werden. Die hier in Rede stehende bundesrechtliche Teilungsgenehmigung kann mit angemessenem und geringem Verwaltungsaufwand vollzogen werden und ist vergleichbar mit der Ausstellung des Zeugnisses, in dem bestätigt wird, dass für die Teilung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Dieses Zeugnis muss normalerweise im Falle einer Grundstücksteilung ausgestellt werden, da das Grundbuchamt eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen darf, wenn das Zeugnis vorgelegt ist (§ 20 Abs. 2 BauGB).

Die Realteilung eines Grundstücks, z. B. im Falle der Teilung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und damit die Folge der Umwandlung in ein Doppelhaus, könnte ohne Teilungsgenehmigung nicht verhindert werden. Es würde eine nicht zulässige Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen können, wodurch die Gefahr einer städtebaulich und bauplanungsrechtlich unzulässige Umstrukturierung des durch vorwiegend durch Einzelhäuser geprägten Gebietscharakters besteht.

10. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier zum Teil um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide
- von den Regelungen der Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO 2000 unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neueinrichtung baulicher Anlagen,
- einer Nutzungsänderung,
- einer nach § 80 LBO 2000 erloschenen Baugenehmigung,
- eines nach § 72 LBO 2000 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB (siehe auch: § 30 Abs. 3 BauGB).

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben. Bei nur anzeigepflichtigen Vorhaben ist der Anzeige eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn beizufügen, in der sie oder er sich zur Durchführung der auf dem Baugrundstück durch die Satzung zum Schutz von Bäumen und öffentlichen Grünflächen in der Stadt Rendsburg festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

11.Nachrichtliche Übernahme

Bei der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Gerhardshain) handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes.

Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz

...beträgt der Regelabstand baulicher Anlagen zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). Der Waldschutzstreifen ist als Festsetzung in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Behörde kann während des Verfahrens der Bauleitplanung oder der Genehmigung von baulichen Einzelvorhaben eine Unter- oder Überschreitung dieses Abstandes in begründeten Ausnahmefällen zulassen.

12.Denkmalchutz

In dem Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Gartenstraße 25 (Flurstück 8/4). Das ziegelgedeckte Gebäude aus rotem Backstein ist für die Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen.

Nach einer erfolgten Unterschutzstellung gilt insbesondere § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Eine Veränderung eines eingetragenen Kulturdenkmals oder seiner Umgebung bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist weiter darauf hin, dass sich in dem Bebauungsplangebiet weitere Einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 DSchG befinden:

Gartenstraße 30
Gartenstraße 38

Gartenstraße 32
Eiderstraße 55

Gartenstraße 34
Eiderstraße 65

Am Gerhardshain 44 Kanalufer 48 „Martinshaus“

Eine endgültige Bewertung dieser Denkmale erfolgt durch das Landesamt für
Denkmalpflege.

Rendsburg, den 04. September 2001

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)
Senator