

Satzung der Gemeinde Nahe

über den Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet „Kronsmoor/Erlenweg“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltauswirkungen
 6. Ver- und Entsorgung
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 12.12.2002 beschlossen, für das Gebiet „Kronsmoor/Erlenweg“ die 1. Änderung und Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 aufzustellen.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1963 noch vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 wird daher die 11. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum der Gemeinde Nahe und umfaßt die Flächen zwischen der Segeberger Straße (B 432), der Straße Kronsmoor, dem Erlenweg und dem Torfredder. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Die bestehende planungsrechtliche Situation in diesem Gebiet ist sehr uneinheitlich. Für dieses Gebiet bestand ursprünglich der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1965, der hier ein Gewerbegebiet festsetzte. Dieser Bebauungsplan wurde im Rahmen einer Inzidentprüfung vor dem Verwaltungsgericht Schleswig (2A 97/84) am 11.10.1984 für nicht wirksam erkannt. Inzidentprüfungen haben - anders als Normenkontrollentscheidungen - allerdings zur Folge, dass der als fehlerhaft erkannte Plan nur in der strittigen Sache nicht zur Anwendung kommt, formell aber weiterhin existent ist. Gleichwohl ist die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Fragen der Amtshaftung gehindert, einen als offensichtlich unwirksam erkannten Bebauungsplan anzuwenden, anderenfalls würde sie sich amtspflichtswidrig verhalten.

Außerdem ist die planaufstellende Gemeinde gehalten, einem offensichtlich unwirksamen Bebauungsplan den ihm anhaftenden Rechtsschein, den er für den unkundigen Bürger nach wie vor erzeugt, zu nehmen und ihn förmlich aufzuheben. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes hat die Gemeinde bereits 1987 den Bebauungsplan Nr. 11 erlassen, wodurch der Bebauungsplan Nr. 2 für diesen Teilbereich aufgehoben ist. Es verbleibt jedoch an der B 432 ein Teilgebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 2 noch nicht aufgehoben ist. Da er aufgrund seiner Fehlerhaftigkeit aber nicht angewendet werden darf, gelten hier die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §

34 BauGB. In diesem bislang nicht aufgehobenen Teil des Bebauungsplans Nr. 2 besteht eine uneinheitliche Nutzungsstruktur, die eine Festlegung nach § 34 Abs. 2 BauGB auf ein Baugebiet der BauNVO verhindert, was auch bereits das VG in seinem Urteil festgestellt hat. Diese unklare Rechtslage stellt eine unter dem Gesichtspunkt der Planungs- und Investitionssicherheit sehr ungünstige Situation dar. Eine Überplanung dieses Bereiches erscheint daher schon aus diesem Grunde geboten.

Aktuell besteht jedoch auch ein Planungsbedürfnis, da für das derzeit noch gewerblich genutzte Grundstück 25/58 im Norden des Plangebietes eine Veränderung ansteht. Der dort ansässige Betrieb wird sich mittelfristig in die Gemeinde Kayhude verlagern, so daß für die bisherigen Betriebsflächen in Nahe Folgenutzungen zu finden sind. Hierbei kommt insbesondere dem genannten Grundstück aufgrund seiner zentralen Lage im Kreuzungsbereich Am Kronsmoor/B 432 eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, der die derzeitige Ausweisung als Gewerbegebiet nicht ausreichend Rechnung trägt.

Die Gemeinde strebt im diesem zentralen Kreuzungsbereich für das Grundstück 25/58, eine standortgerechte, städtebaulich dominantere Bebauung mit einem breiten Nutzungsspektrum an. Es sollen darüber hinaus aber auch für die südlich angrenzenden Flächen der zentralen Lage entsprechende breitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Dieser Zielsetzung stehen derzeit neben der uneinheitlichen planungsrechtlichen Situation insbesondere die Festsetzung der Nutzungsart im Bebauungsplan Nr. 11 entgegen. Außerdem verhindert eine dem schmalen Grundstückszuschnitt angepasste Baugrenzenfestsetzung auch denkbare grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten.

4. Inhalt der Planung

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird als zulässige Art der Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Regelfall

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe (hier ausgeschlossen, s.u.),
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (hier ausgeschlossen, s.u.).

Von den o.g. Nutzungsarten werden für den vorliegenden Plangeltungsbereich die Gartenbaubetriebe und die Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe würden in dieser schon fast städtisch geprägten zentralen Ortslage als flächenintensiver Fremdkörper wirken. Vergnügungsstätten sollen aufgrund der von ihnen bekanntermaßen ausgehenden Verdrängungswirkung und des sogenannten „Trading-Down“-Effektes für das Gebiet ausgeschlossen bleiben, wobei die bestehende Einrichtung im Plangebiet Bestandsschutz genießt. Der Ausschluss gilt auch für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

Der bislang nach § 34 BauGB zu beurteilende Teil des Plangebietes an der Segeberger Strasse entspricht in seiner tatsächlichen Nutzungsstruktur im wesentlichen bereits einem Mischgebiet. Die Teile des Plangebietes, die bislang schon durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant waren, waren bislang als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierbei handelte es sich jedoch nicht um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Vielmehr bestanden im Bebauungsplan Nr. 11 aus Gründen eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber der Wohnbebauung am Torfredder einschränkende Festsetzungen. In deren Ergebnis sind dort nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die den Lärmrichtwerten eines Mischgebietes entsprechen. Die Festsetzung als Mischgebiet führt insofern also zu keinen Einschränkungen in den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet. Das Immissionsgutachten vom 17.10.03 bestätigt diese unproblematische Nachbarschaft.

Ein solchermaßen festgesetztes Mischgebiet schafft die für die zentrale Lage des Plangebietes angemessene Variationsbreite in den Nutzungsmöglichkeiten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, wobei die für Mischgebiete zulässigen Obergrenzen ausgeschöpft werden. Die Zweigeschossigkeit aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 wird beibehalten und auf das gesamte Plangebiet erstreckt. In Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m ergeben sich standortgerechte Bebauungspotentiale.

Die überbaubaren Flächen werden grundstücksübergreifend und zusammenhängend festgesetzt, um auch die Möglichkeit einer von den heutigen Grundstückszuschnitten unabhängige Bauweise zu schaffen. Einzuhalten ist jedoch die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und einer maximalen Baukörperlänge von 50 m.

5. Umweltauswirkungen/Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Rahmen der vorgesehenen Änderungen werden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine über das heute zulässige Nutzungsmaß hinausgehende Festsetzungen getroffen. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung hat insofern allein ordnenden Charakter. Ein Erfordernis für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ergibt sich somit nicht.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der B 432 ausgesetzt. Da in einem Mischgebiet eine Wohnnutzung allgemein zulässig und auch planerisch gewollt ist, ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Hierzu liegt ein Immissionsgutachten vom 17.10.2003 vor, das die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr konkret ermittelt hat. Danach liegen die zur Segeberger Straße hin gelegenen Planbereiche in den Lärmpegelbereichen III - V. Evtl. erforderliche konkrete Lärmschutzmaßnahmen an neu zu errichtenden Wohngebäuden ergeben sich aus den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen und den ihnen im Text-Teil B zugeordneten baulichen Vorkehrungen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

5.3 Altlasten

Für die Grundstücke Segeberger Straße 42 und Erlenweg 3 bestehen Altlastenverdachte. Die dortigen gewerblichen Nutzungen dauern noch an. Der Unteren Boden-schutzbehörde liegen jedoch keine konkreten Hinweise auf Schadensfälle vor.

6. Ver- und Entsorgung

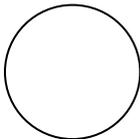
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vor-handenen Anlagen und Netze.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Nahe, den

Bürgermeister



L.S.