



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

Allgemeines Wohngebiet
„Alter Reiterhof“
Stadt Glücksburg (Ostsee)

Verfahren gem. § 13a BauGB

- Entwurf -
04.12.2019

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
Allgemeines Wohngebiet „Alter Reiterhof“
der Stadt Glücksburg (Ostsee)
– Verfahrensstand nach BauGB –**

§3(1)

§4(1)

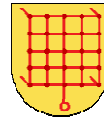
§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10

Auftraggeber



Stadt Glücksburg (Ostsee)
Schinderdam 5
24960 Glücksburg (Ostsee)

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg

Bearbeiter

Manfred E. Demuth (Geograph)
Britta Gutknecht (Dipl.-Ing. Landschafts- und Raumplanung)

Titelblatt

Eigene Bearbeitung
Kartengrundlage OpenstreetMaps

INHALT

| | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 1 | Allgemeine Grundlagen | 1 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen und Vorgaben | 1 |
| 1.2 | Planungsziel, Planungskonzept | 2 |
| 1.3 | Plangeltungsbereich, Nutzung | 2 |
| 2 | Städtebauliche Ordnung | 3 |
| 3 | Verkehrliche Erschließung | 3 |
| 4 | Archäologie und Denkmalschutz | 3 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 5.1 | Wasser, Abwasser, Wärme | 4 |
| 5.2 | Abfall | 4 |
| 5.3 | Strom, Telekommunikation | 5 |
| 6 | Brandschutz | 5 |

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Auf der Grundlage des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 04.12.2019 wurde der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 Allgemeines Wohngebiet „Alter Reiterhof“ für das Gebiet östlich der Straße Zur Pferdekoppel, südlich Ruhetaler Weg und südlich des Mühlenteichs in Verbindung mit den §§ 8, 9 und 13a Baugesetzbuch aufgestellt, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird mit einer Plangebietsgröße von 2.416 m² nicht überschritten. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird weiterhin nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

Der Planbereich ist mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Glücksburg, wirksam geworden am 12.09.2017, als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz)
- Landesentwicklungsplan (LEP)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der derzeit gültigen Fassung.

Die nachfolgend beschriebene Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Innenverdichtung infolge einer Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes „Alter Reiterhof“ der Stadt Glücksburg (Ostsee).

1.2 Planungsziel, Planungskonzept

Aufgrund der Aufgabe des sich zuvor im Plangebiet befindlichen Reiterhofes ist es Ziel der Stadt Glücksburg (Ostsee), mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, dieses Gebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln und langfristig bauleitplanerisch als Allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Alter Reiterhof“ sollen die aus der landesplanerischen Zuweisung (Landesentwicklungsplan 2010) „Stadtrandkern II. Ordnung“ und regionalplanerischen Zuweisung „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Regionalplan 2002) resultierenden Funktionen der Stadt Glücksburg (Ostsee) noch weiter gestärkt und entwickelt werden.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfolgt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 das Planungsziel, eine weitere Verdichtung der Grundstücke 19 und 21 im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 für die Errichtung von zwei Hausgruppen (Reihenhäuser) mit jeweils vier Wohnungen für die Zielgruppe Familien mit Kindern zu ermöglichen. Hintergrund ist, dass die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten zum Mieten angestiegen ist.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) der gültigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 schreiben für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 eine maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Grundstück von maximal 3 vor.

Vor diesem Hintergrund ist eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 notwendig.

1.3 Plangeltungsbereich, Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ringerschließung im nordöstlichen Teil der bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Allgemeines Wohngebiet „Alter Reiterhof“, der am 18.01.2018 in Kraft getreten ist.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Allgemeines Wohngebiet „Alter Reiterhof“ befindet sich derzeit in der Umsetzung, d.h. es erfolgt zurzeit die Erschließung von Wohngebieten und die Errichtung von Wohngebäuden.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit einer Größe von 2.416 m² befindet sich derzeit nicht in Nutzung und stellt eine Grünlandfläche aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Reiterhof dar.

Der sich östlich anschließende halbinselartige Landschaftsausschnitt wird als Grünland genutzt. Die im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden im Wechsel als Acker- oder Grünland genutzt.

Direkt an den betreffenden Grundstücken angrenzend befinden sich bereits fertiggestellte Wohngebäude.

Die baulichen Anlagen des ehemaligen Reiterhofes wurden abgebrochen.

2 Städtebauliche Ordnung

Das Plangebiet ist als WA – Allgemeines Wohngebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Für das betreffende Allgemeine Wohngebiet WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sowie eine offene oder geschlossene Bauweise zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen (Dacheindeckungen und Fassaden) dienen der Einpassung der Baukörper in das Ortsbild.

Die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und weist die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ auf.

Die Festsetzungen der 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Allgemeine Wohngebiet „Alter Reiterhof“ der Stadt Glücksburg (Ostsee) zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gelten für den Änderungsbereich / den Planbereich unverändert weiter fort.

Es werden lediglich für das Wohngebiet WA 5 im Teil B –Textliche Festsetzungen- unter Punkt 5.1 die Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB von drei auf vier Wohnungen pro Grundstück erhöht.

3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Ringstraße, die an den Ruhetaler Weg und die Straße Zur Pferdekoppel anschließt. Sie ist als Verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

4 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Hierbei handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale

befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser, Abwasser, Wärme

Das Wasserwerk Glücksburg stellt die Trinkwasserversorgung sicher.

Im Bereich der Stadt Glücksburg (Ostsee) liegt eine Trennkanalisation. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Leitung im Ruhetaler Weg. Diese führt das Abwasser dem Klärwerk Flensburg zu.

Aufgrund des anstehenden überwiegend bindigen Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser nicht innerhalb des Plangebietes versickert werden. Nach Aussage des beauftragten Fachbüros ign, Schleswig, kann die Oberflächenentwässerung des zukünftigen Erschließungsgebietes „Alter Reiterhof“ nur über die Ableitung in einem vom Schmutzwasser getrennten Regenwasserkanal erfolgen. Die Vorflut für das Einzugsgebiet ist der „Mühlenteich“ bzw. „Rüder See“.

Für die Einleitung wird eine Einleitungserlaubnis nach LWG erforderlich. Der fachtechnische Nachweis ist in dem Bauentwurf zum Kanalbau zu erbringen und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Das Stadtgebiet Glücksburg ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Flensburg angeschlossen.

5.2 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg (ASF) in Schleswig. Auf die Satzung wird verwiesen.

5.3 Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgung der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird durch die Stadtwerke Flensburg GmbH sichergestellt.

Das örtliche Telekommunikationsnetz betreibt die Telekom.

6 Brandschutz

In der Stadt Glücksburg (Ostsee) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Glücksburg (Ostsee), den ____ . ____ . ____

(Bürgermeisterin)