

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 67
„AM KRATT“ UND BERICHTIGUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG ZUM
ENTWURF

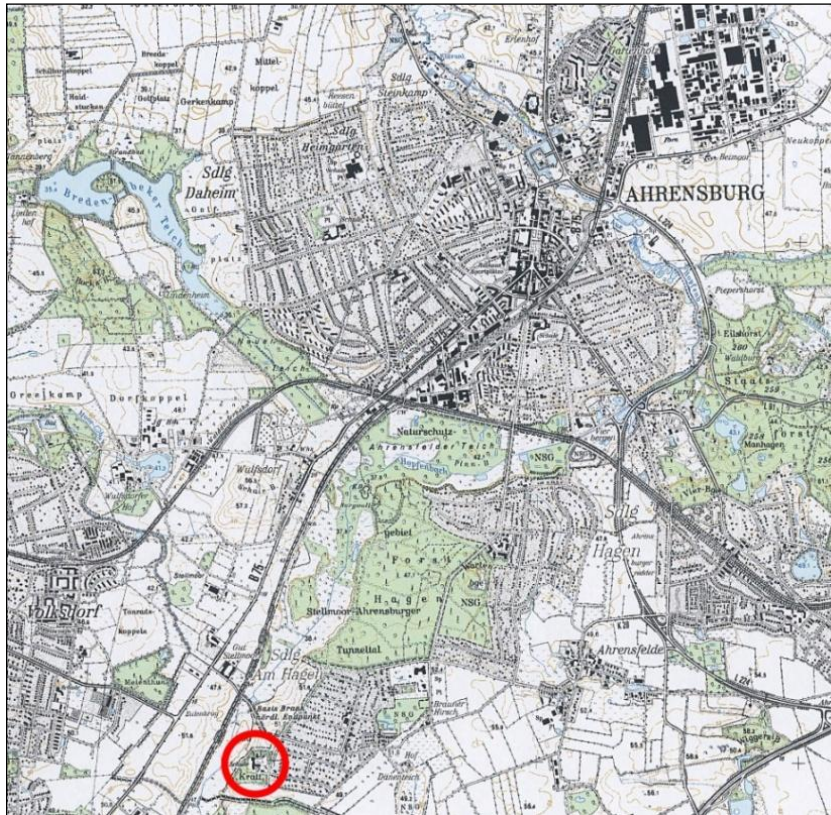
Dezember 2010

STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort in der Stadt 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 4
 - 2.1 Modifizierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen 4
 - 2.2 Festsetzung von privater Grünfläche statt Fläche für Wald 5
 - 2.3 Berichtigung des Flächennutzungsplans 6
3. Anmerkungen zum Planungsinstrument des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 8
 - 3.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 8
 - 3.2 Ausschlusskriterien 8
 - 3.3 Auswirkungen des „beschleunigten Verfahrens“ 9
4. Analyse und Lösungskonzepte 9
 - 4.1 Zeile Nord (Am Kratt 2-6c) 10
 - 4.2 Zeile Mitte 1 (Am Kratt 10a-12a) 13
 - 4.3 Zeile Süd 1 (Am Kratt 14c-16b) 15
 - 4.4 Zeile Süd 2 (Am Kratt 14-14b) 17
 - 4.5 Zeile Mitte 2 (Am Kratt 12b – 12c) 19
 - 4.6 Zeile KITA 21
 - 4.7 Zeile West 2 (Am Kratt 8a) 23
 - 4.8 Zeile West 1 (Am Kratt 8b – 8i) 24
 - 4.9 Wohngebäude im Süden 26
5. Planinhalte, Begründung der Festsetzungen 28
 - 5.1 zeichnerische Festsetzungen 28
 - 5.2 Vergleich 1. und 2. Änderung des BP 67 28
 - 5.3 Grünordnung 29
 - 5.4 nachrichtliche Übernahmen 30

1. Lage und Standort in der Stadt



Übersichtsplan
Lage des Plange-
biets im Stadtgefü-
ge



Luftbild
(westliche Bauzeile
noch nicht errichtet)

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Modifizierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Die verschiedenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, also die Regelungen zur zulässigen maximalen Grundfläche und zur zulässigen maximalen Geschossfläche, wurden als „Bandfestsetzungen“ für insgesamt neun verschiedene Bereiche des kleinen Baugebietes Am Kratt getroffen (s. Abbildung unten).

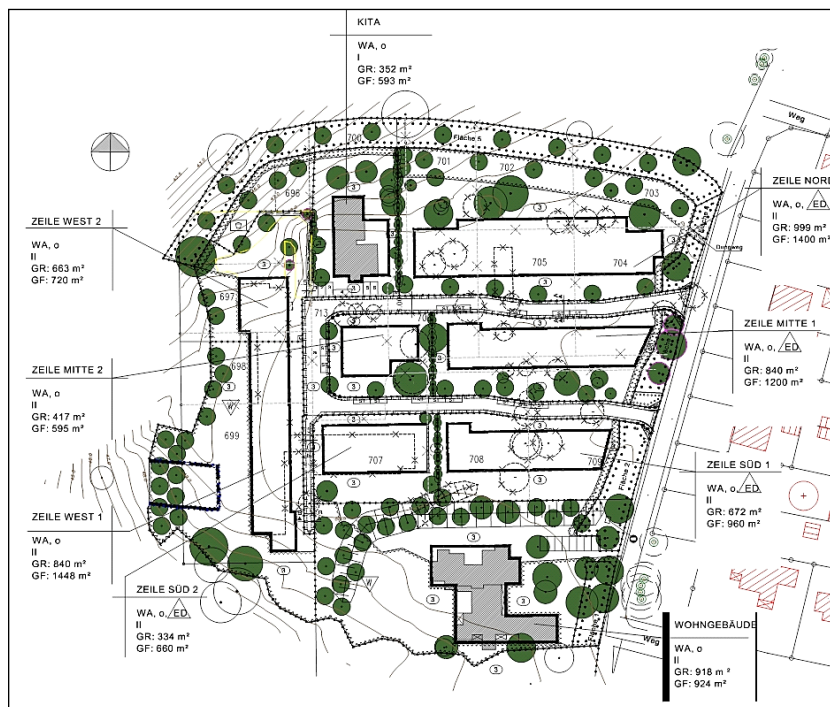
Im Rahmen dieser Festsetzungen waren grundsätzlich für mehrere zukünftige Baugrundstücke (deren Anzahl und Größe jedoch bei den bauleitplanerischen Festlegungen nicht abschließend bekannt waren) innerhalb von einzelnen Bändern eine „additive“ maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche zugeordnet.

So ist beispielsweise für die „Zeile Nord“ eine zulässige Grundfläche von 999 m² festgelegt, die sich real (nunmehr nach Ende der Bauaktivitäten) auf 12 Grundstücke verteilen muss. Gleiches gilt für die Geschossfläche für diesen Bereich, hier liegt die additive Obergrenze bei 1.400 m².

Bisherige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Additive Festsetzungsstruktur

Beispiel „Zeile Nord“



Planfassung 1. Änd. des BP 67

Diese zwar rechtlich einwandfreie und zulässige Form der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erschwert jedoch eine transparente Darstellung der Möglichkeiten und Grenzen der baulichen Zulässigkeiten gegenüber den einzelnen Grundeigentümern; erschwert also die Frage, in welchem Ausmaß tatsächlich gebaut werden darf. Insbesondere gilt dies für die zeitlich späte-

Wenig Transparenz

ren Bauaktivitäten sowie für nachfolgend gewünschte untergeordnete Anbauten.

Daher soll nun im Vergleich der bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung zum tatsächlich gebautem Gebäudebestand (über eine Bauaktenanalyse) neue Regelungen zur zulässigen Baudichte getroffen werden, die einerseits eindeutig und nachvollziehbar für jeden einzelnen Bauherrn und für jedes einzelne Baugrundstück sind und andererseits auch leichte Erweiterungen durch zukünftige Anbauten oder Umbauten möglich machen sollen.

Da das Baugebiet bis auf zwei Grundstücke (für beide Grundstücke ist jedoch auch schon eine Baugenehmigung erteilt worden) bereits bebaut ist, sind zukünftig insbesondere Regelungen zum zulässigen „Maß der baulichen Nutzung“ in Form von festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen nicht mehr zwingend notwendig. Dies sollte in Zukunft alternativ durch Regelungen zur Geschossigkeit sowie zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe im gesamten Quartier gelöst werden.

Zentrale Bedeutung bekommen hier viel eher die Regelungen zur zulässigen Grundfläche. Hier wird es auch in Zukunft zu Erweiterungs- oder Anbauwünschen (Carports, Terrassen, Nebengebäude, Garagen etc.) seitens des Bauherrn kommen. Entsprechend sollten hier klare und transparente Festsetzungen gewählt werden, die eindeutig die zukünftigen Baumöglichkeiten für jedes einzelne Grundstück definieren. Favorisiert werden daher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch einzelne überbaubare Grundstücksflächen je Grundstück – die zulässige Grundfläche wird daher zukünftig durch die Flächengröße der einzelnen Bauflächen definiert.

2.2 Festsetzung von privater Grünfläche statt Fläche für Wald

Der im Ursprungsbebauungsplan überplante Bereich südlich des Baugebietes wurde zum damaligen Zeitpunkt als Fläche für Wald ausgewiesen. Dies entsprach damals auch den forstrechtlichen Gegebenheiten. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde diese Fläche für Wald südlich des Baugebietes nicht in den Geltungsbereich übernommen. Dies bedeutet zurzeit, dass diese Festlegungen auch heute noch Rechtsgültigkeit im Rahmen der Bauleitplanung besitzen.

Im Zuge der Entwicklung der wohnbaulichen Nutzung wurde der südlich an die Wohnbauflächen angrenzende Wald aufgrund von durch das Forstamt Trittau erteilten Umwandlungsgenehmigungen in Garten und Grünland umgenutzt. Die zuständige Forstbehörde hat daher die Anregung vorgebracht, im aktuellen Aufstellungsverfahren diesen Tatbestand zu berücksichtigen und die Festsetzung von Flächen für Wald für diesen Bereich aufzuheben. Dieser Anregung wird hiermit gefolgt.

Ziel ist die Nachvollziehbarkeit der Bebauungsmöglichkeiten

Vorschau auf Lösungsansätze – Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeit

Zulässige Grundfläche durch Größe der einzelnen „Bauflächen“

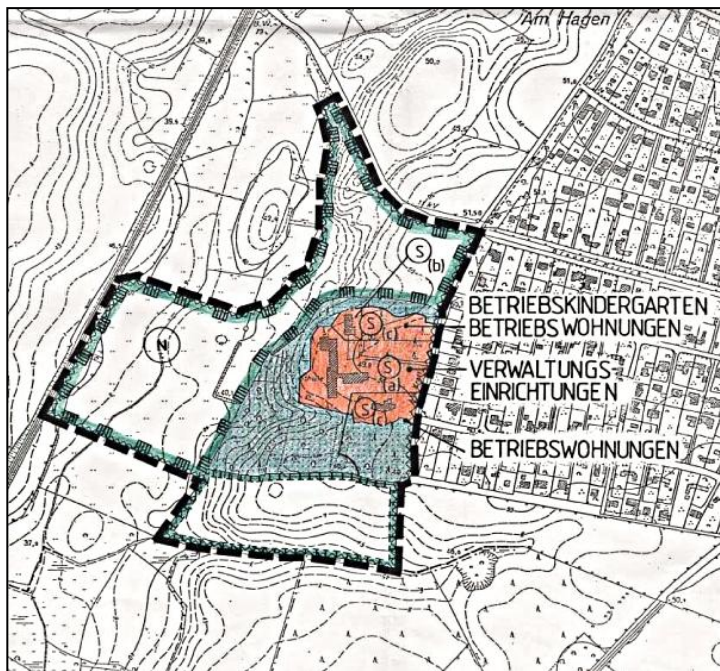
Bisherige Flächen für Wald

Genehmigte Waldumwandlungen

2.3 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Vergleichbares gilt auch für die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Planungsbereich hat derzeit die 31. Änderung des F-Planes Gültigkeit. Darin werden eine Wohnbaufläche mit nördlich und östlich anschließenden Grünflächen dargestellt (s. Abb. ganz unten). Südlich der Wohnbauflächen gilt jedoch noch die ursprüngliche Darstellung des FNP, der hier „Flächen für Wald“ vorsieht (s. Abb. unten).

Berichtigung des FNP



Ursprüngliche Darstellungen des FNP, die dargestellten „Flächen für Wald“ sind noch rechtskräftig



Bisher rechtswirksame 31. Änderung des FNP (Wohnbaufläche ohne südlich angrenzende Flächen für Wald)

Ein Teil des südlich an die Wohnbauflächen angrenzenden Waldes wurde aufgrund von durch das Forstamt Tritttau erteilten Umwandlungsgenehmigungen in Garten und Grünland umgewandelt. Zur Erhaltung eines landschaftlichen und unbebauten Charakters, der durch das Landschaftsprogramm und den Landschaftsrahmenplan vorgegeben ist, ist es erforderlich, diesen Bereich nunmehr als „Private Grünfläche“ darzustellen. Auf diese Weise kann gesichert werden, dass das Gebiet seine Funktion für den Naturhaushalt, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild und die Erholung erfüllen kann.

Darstellung von privater Grünfläche statt Fläche für Wald

Diese Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung gem. den Regelungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.

Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung

Planfassung
Berichtigung des FNP



Für das bisherige und auch zukünftige Allgemeine Wohngebiet für die Bereiche nördlich der privaten Grünfläche ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hier gilt weiterhin die 31. Änderung des FNP (s. Abbildung Seite 6) mit der dargestellten Wohnbaufläche. Für diesen Bereich ist das sogenannte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) bereits gewährleistet.

Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB

3. Anmerkungen zum Planungsinstrument des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

3.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Es muss sich grundsätzlich dabei um Bebauungspläne handeln, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und entsprechend in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden können.

Innenentwicklung
und beschleunigtes
Verfahren

„Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beziehen sich dabei auf die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen (dies ist hier der Fall) und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. In Betracht kommen somit grundsätzlich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen (dies trifft ebenfalls hier zu).

Gebiete mit „alten“
Bebauungsplänen

Da solche Bebauungspläne (gem. § 13 a BauGB) keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen (Absatz 2 Nr. 1), bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Begrenzung. Dazu enthält Satz 2 Abgrenzungen nach bestimmten Größen, wobei zwei Fallgruppen unterschieden werden: In der Fallgruppe 1 kommt es dabei allein darauf an, ob die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche unter der Größe von 20.000 qm bleibt (ohne Nebenanlagen, Garage, Stellplätze oder sonstigen Versiegelungen). Die maximale Grundfläche wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 über die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen definiert. Die Gesamtfläche der im Plangeltungsbereich ausgewiesenen „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksflächen) beträgt knapp unter 6.000 m² und bleibt somit deutlich unter dem Schwellenwert der Fallgruppe 1 von 20.000 m².

Voraussetzungen:
Maximale Grundfläche
unter 20.000
m²

3.2 Ausschlusskriterien

Das beschleunigte Verfahren (und somit auch die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

B-Plan hält die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB ein

3.3 Auswirkungen des „beschleunigten Verfahrens“

Beim beschleunigten Verfahren gelten grundsätzlich die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Insoweit kann von den so genannten frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weniger Beteiligungsschritte

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine spezifische Betrachtung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt jedoch durch die zeitgleiche Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrags.

Umweltprüfung und Umweltbericht nicht notwendig

Darüber hinaus ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

Zusätzliche Hinweise in der Bekanntmachung

Auch auf die Erarbeitung der so genannten „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB kann nach Ende des Aufstellungsverfahrens verzichtet werden.

Keine zusammenfassende Erklärung

Im beschleunigten Verfahren gelten darüber hinaus in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine im Regelverfahren notwendige Eingriffsbilanzierung und Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Eingriff - Ausgleich

Um dennoch Maßgaben zur Eingrünung des Wohnquartiers fachlich definieren zu können und stadträumlich und naturschutzfachlich bedeutsame Grünstrukturen, insbesondere bestehende Einzelbäume, nachhaltig durch bauleitplanerische Festsetzungen zu schützen, wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Beitrag wird externer Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Grünordnerischer Fachbeitrag

4. Analyse und Lösungskonzepte

Um die Nachvollziehbarkeit der Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten zu können, werden im Nachfolgenden in einem ersten Schritt die bisherigen Festlegungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt (zeichnerische und textliche Festlegungen) und diese mit den real gebauten Verhältnissen (auf Basis einer Bauaktenanalyse) verglichen.

Vergleich:
Bisherige planerische Festlegungen und baulicher Bestand

In einem zweiten Schritt werden diese Parameter mit den neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einzelbaufenster, Größe der überbaubaren Grundstücksflächen) verglichen.

Vergleich zu den neu getroffenen Festsetzungen

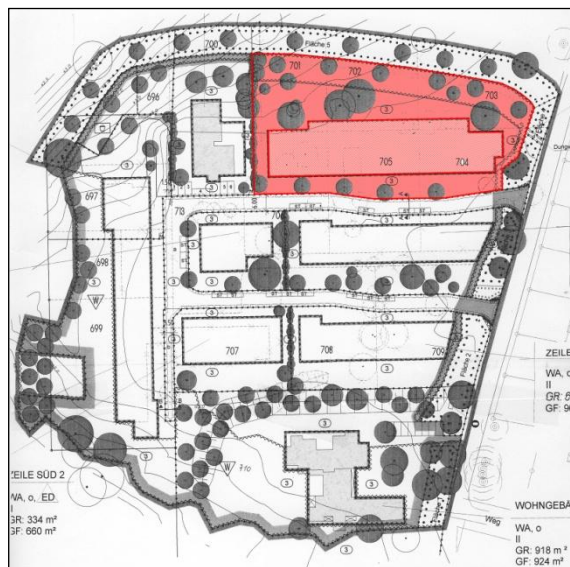
Ziel hierbei ist (selbst bei geringeren und auch bei größeren Baumöglichkeiten auf dem einzelnen Baugrundstück) sinnvolle und realisierbare Festlegungen zur baulichen Ausnutzung zu treffen, wobei insbesondere der einzelne Bauherr in die Lage versetzt werden soll, klar und eindeutig seine Baumöglichkeiten zu übersehen, ohne komplizierte quartiersbezogene „Rechenvorgänge“ vornehmen zu müssen.

Klare Festlegung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten

Grundlage der Betrachtungen sind die einzelnen Quartiere (insgesamt 9), die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch definiert wurden. Um eine Vergleichbarkeit der Dichtewerte (zwischen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes) zu gewährleisten, wurden grundsätzlich die privaten Grundstücksflächen der 1. Änderung zugrunde gelegt (selbst wenn Teilbereiche hiervon in der 2. Änderung als private Grünfläche festgesetzt wurden, und somit eigentlich nicht für „Dichteberechnungen herangezogen werden dürften“).

4.1 Zeile Nord (Am Kratt 2-6c)

4.1.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerische Festlegungen:
Überbaubare Fläche: 1.489 m²
Grundstücksfläche: 4.451 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Maximale **Grundfläche (GR): 999 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig“)

textliche Festsetzungen

Maximale **Geschossfläche (GF): 1.400 m²**

4.1.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 2 – 6c (insgesamt 12 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der 12 Wohngebäude) von **853,2 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (999 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

ten.

Am Kratt 2	GR = 77,0 m ²
Am Kratt 2a	GR = 82,6 m ²
Am Kratt 2b	GR = 76,0 m ²
Am Kratt 2c	GR = 76,0 m ²
Am Kratt 4 + 4a	GR = 127,0 m ²
Am Kratt 4b	GR = 80,0 m ²
Am Kratt 4c	GR = 78,0 m ²
Am Kratt 6 + 6a	GR = 128,0 m ²
Am Kratt 6b	GR = 59,3 m ²
Am Kratt 6c	GR = 68,4 m ²
Ges.	GR = 853,2 m² (ohne Nebenanlagen)

Durch die Situation der senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Doppelhäuser ergibt sich funktional jedoch ein hohes Maß von versiegelten Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten, etc. Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst **1.308,0 m²**.

GR (mit Nebenanlagen)

Am Kratt 2	GR = 107,8 m ²
Am Kratt 2a	GR = 113,3 m ²
Am Kratt 2b	GR = 116,0 m ²
Am Kratt 2c	GR = 116,0 m ²
Am Kratt 4 + 4a	GR = 223,0 m ²
Am Kratt 4b	GR = 92,9 m ²
Am Kratt 4c	GR = 118,0 m ²
Am Kratt 6 + 6a	GR = 228,3 m ²
Am Kratt 6b	GR = 91,8 m ²
Am Kratt 6c	GR = 100,9 m ²
Ges.	GR = 1.308,0 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 454,8 m², also um ca. **53 %**

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Nord ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 1.756,5 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 2	GF = 204,6 m ²
Am Kratt 2a	GF = 199,3 m ²
Am Kratt 2b	GF = 131,2 m ²
Am Kratt 2c	GF = 131,2 m ²
Am Kratt 4 + 4a	GF = 255,8 m ²
Am Kratt 4b	GF = 124,9 m ²
Am Kratt 4c	GF = 124,7 m ²
Am Kratt 6 + 6a	GF = 256,0 m ²
Am Kratt 6b	GF = 153,1 m ²
Am Kratt 6c	GF = 175,7 m ²
Ges.	GF = 1.756,5 m²

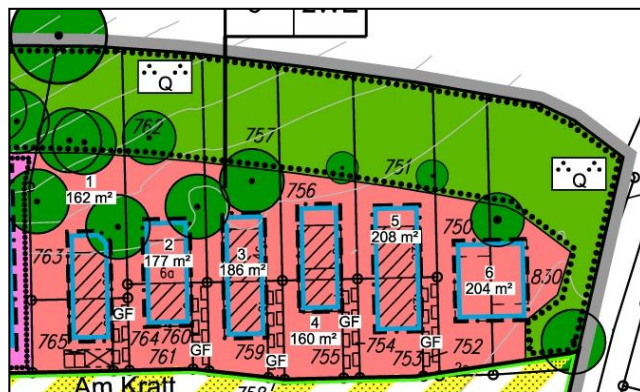
Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 1.756,5 m² um 356,5 m² über der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 1.400,0 m².

Überschreitung der max. zul. GF

4.1.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Hierbei werden jedoch die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Nord

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-Nord zu einer maximalen **GR von 1.097 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 999 m²** zulässig. Dies bedeutet eine Erhöhung um 98 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei 12 Grundstücken) um ca. 8 m².

Leichte Erhöhung der zul. GR

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Nord 4.451 m² (vorläufig incl. der privaten Grünfläche, die üblicherweise jedoch nicht in die GR-Berechnungen einfließt), entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 1.097 m² erhält man eine GRZ für die Zeile-Nord von **0,25**. Dies ist ein üblicher Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter ausformuliert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand.

Überprüfung der GRZ

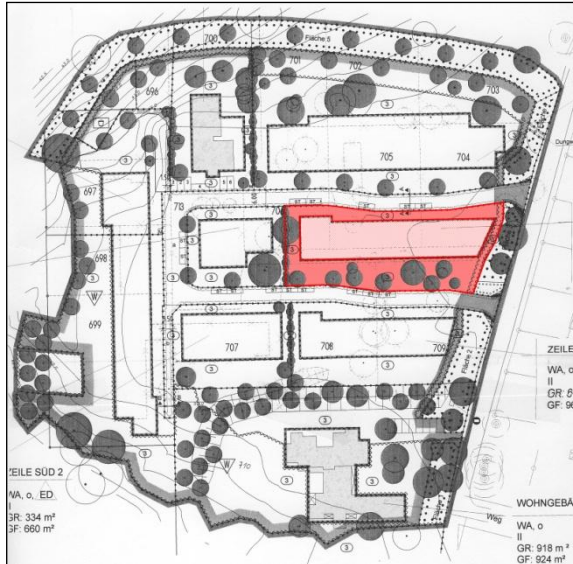
Des Weiteren wird vorgeschlagen den nördlichen Grundstücksbereich der bisher zwar als Baufläche mit der Auflage, dass hier nicht gebaut werden darf, ausgewiesen war, zukünftig als private Grünfläche festzusetzen. Insbesondere spielt hier die Eingrünung des Quartiers nach Norden zur Haupterschließungsstraße eine wesentliche Rolle, dies kann planungsrechtlich durch eine Grünfläche besser dokumentiert und gesichert werden als mit der Ausweisung

Grünfläche

von (nicht nutzbaren) Bauflächen.

4.2 Zeile Mitte 1 (Am Kratt 10a-12a)

4.2.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerische Festlegungen:
Überbaubare Fläche: 889 m²
Grundstücksfläche: 2.223 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Maximale **Grundfläche (GR): 840 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig“)
Maximale **Geschossfläche (GF): 1.200 m²**

textliche Festsetzungen

4.2.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 10a – 12a (insgesamt 5 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der 5 Wohngebäude) von **427,8 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (840 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

Am Kratt 10a	GR = 106,5 m ²
Am Kratt 10b	GR = 67,9 m ²
Am Kratt 10c	GR = 80,6 m ²
Am Kratt 10d	GR = 78,2 m ²
Am Kratt 12a	GR = 94,6 m ²
Ges.	GR = 427,8 m² (ohne Nebenanlagen)

Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst **554,6 m²**.

GR (mit Nebenanlagen)

Am Kratt 10a	GR = 142,9 m ²
Am Kratt 10b	GR = 84,2 m ²
Am Kratt 10c	GR = 106,6 m ²
Am Kratt 10d	GR = 103,3 m ²
Am Kratt 12a	GR = 117,6 m ²

Ges. GR = 554,6 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 126,8 m², also um ca. **30 %**

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Mitte 1 ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 828,5 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 10a	GF = 212,9 m ²
Am Kratt 10b	GF = 135,9 m ²
Am Kratt 10c	GF = 146,1 m ²
Am Kratt 10d	GF = 156,4 m ²
Am Kratt 12a	GF = 177,2 m ²
Ges.	GF = 828,5 m²

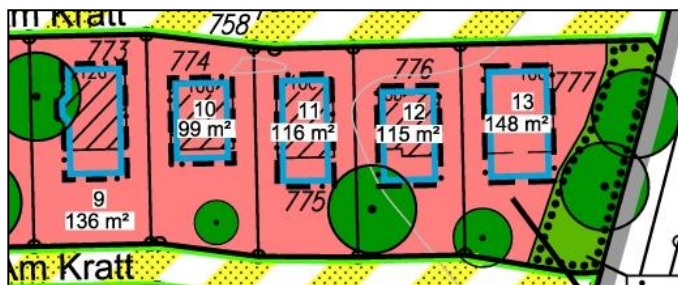
Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 828,5 m² um 371,5 m² unter der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 1.200,0 m².

Unterschreitung der max. zul. GF

4.2.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Hierbei werden jedoch die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Mitte 1

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-Mitte 1 zu einer maximalen **GR von 614 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 840 m²** zulässig. Dies bedeutet eine Verminderung um 226 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei 5 Grundstücken) um 45 m². Begründet ist dies jedoch in der bisherigen Festsetzung einer max. zulässigen GR von 840 m², die bei den gewählten Grundstücksgrößen sowie Anzahl der Grundstücke

Minderung der max. zul. GR

nicht annähernd ausgenutzt werden konnte.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Mitte 1 2.223 m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 614 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – Mitte 1 von **0,28**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter konzipiert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand.

Überprüfung der GRZ

4.3 Zeile Süd 1 (Am Kratt 14c-16b)

4.3.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerische Festlegungen:
Grundstücksfläche: 1.712 m²
Überbaubare Fläche: 729 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Maximale **Grundfläche (GR): 672 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)
Maximale **Geschossfläche (GF): 960 m²**

textliche Festsetzungen

4.3.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 14c – 16b (insgesamt 4 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der 5 Wohngebäude) von **372,6 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (672 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

Am Kratt 14c	GR = 87,8 m ²
Am Kratt 16	GR = 91,2 m ²
Am Kratt 16a	GR = 81,0 m ²
Am Kratt 16b	GR = 112,6 m ²
Ges.	GR = 372,2 m² (ohne Nebenanlagen)

Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst **477,5 m²**.

GR (mit Nebenanlagen)

Am Kratt 14c	GR = 142,9 m ²
--------------	---------------------------

Am Kratt 16	GR = 84,2 m ²
Am Kratt 16a	GR = 106,6 m ²
Am Kratt 16b	GR = 103,3 m ²
Ges.	GR = 477,5 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 105,3 m², also um ca. **28 %**.

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Süd 1 ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 821,7 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 14c	GF = 169,7 m ²
Am Kratt 16	GF = 171,0 m ²
Am Kratt 16a	GF = 255,8 m ²
Am Kratt 16b	GF = 225,2 m ²
Ges.	GF = 821,7 m²

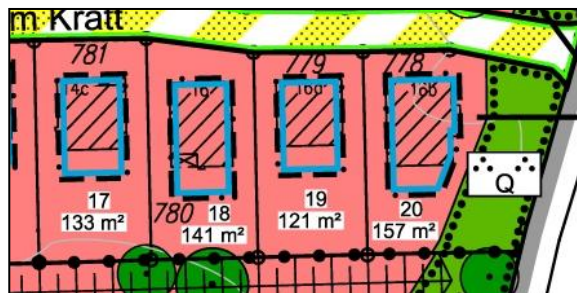
Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 821,7 m² um 138,3 m² unter der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 960,0 m².

Unterschreitung der max. zul. GF

4.3.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Hierbei werden jedoch die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Süd 1

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-Süd 1 zu einer maximalen **GR von 552 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 672 m²** zulässig. Dies bedeutet eine Verminderung um 120 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei

Leichte Minderung der max. zul. GR

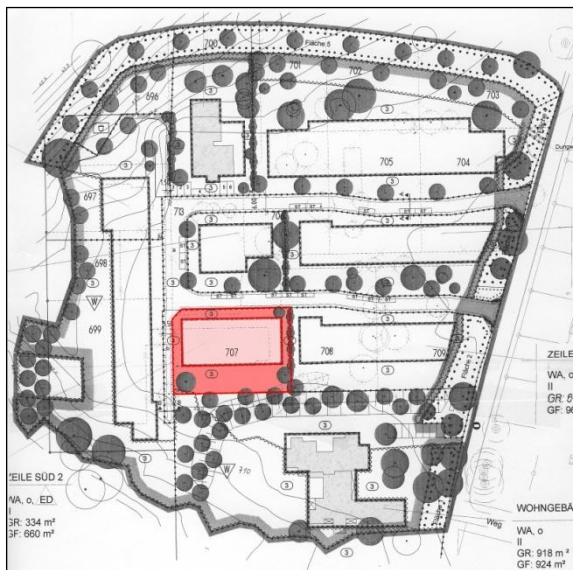
4 Grundstücken) um 30 m². Begründet ist dies jedoch in der bisherigen Festsetzung einer max. zulässigen GR von 672 m², die bei den gewählten Grundstücksgrößen sowie Anzahl der Grundstücke nicht annähernd ausgenutzt werden konnte.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Süd 1 1.712 m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 552 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – Süd 1 von **0,32**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter konzipiert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand.

Überprüfung der GRZ

4.4 Zeile Süd 2 (Am Kratt 14-14b)

4.4.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerisch Festlegungen:
Grundstücksfläche: 1.278 m²
Überbaubare Fläche: 563 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Maximale **Grundfläche (GR): 334 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)
Maximale **Geschossfläche (GF): 660 m²**

textliche Festsetzungen

4.4.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 14 – 14b (insgesamt 3 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der Wohngebäude) von **258,3 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (334 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

Am Kratt 14	GR = 86,7 m ²
Am Kratt 14a	GR = 91,6 m ²
Am Kratt 14b	GR = 80,0 m ²
Ges.	GR = 258,3 m² (ohne Nebenanlagen)

Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst **333,9 m²**.

GR (mit Nebenan-

lagen)

Am Kratt 14	GR = 114,7 m ²
Am Kratt 14a	GR = 118,6 m ²
Am Kratt 14b	GR = 100,6 m ²
Ges.	GR = 333,9 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 75,6 m², also um ca. **29 %**.

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Süd 2 ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 487,2 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 14	GF = 173,4 m ²
Am Kratt 14a	GF = 153,8 m ²
Am Kratt 14b	GF = 160,0 m ²
Ges.	GF = 487,2 m²

Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 487,2 m² um 172,8 m² unter der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 660,0 m².

Unterschreitung der max. zul. GF

4.4.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Hierbei werden jedoch die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Süd 2

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-Süd 2 zu einer maximalen **GR von 375 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 334 m²** zulässig. Dies bedeutet eine

Leichte Erhöhung der max. zul. GR

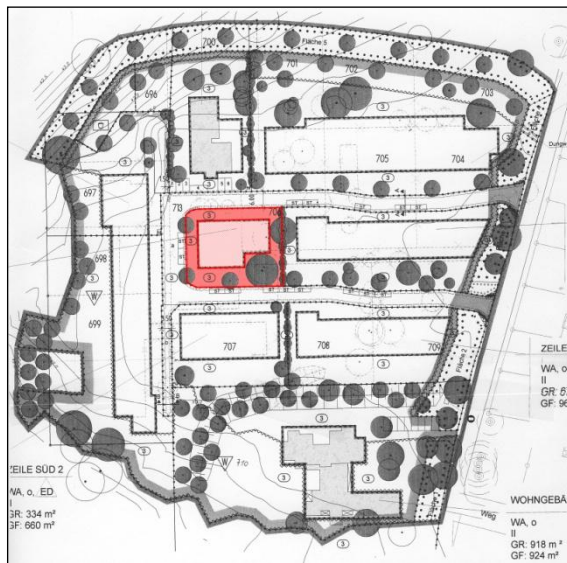
leichte Erhöhung der zulässigen GR um 41 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei 3 Grundstücken) um 13,3 m².

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Süd 2 1.278 m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 375 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – Süd 2 von **0,29**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter konzipiert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand.

Überprüfung der GRZ

4.5 Zeile Mitte 2 (Am Kratt 12b – 12c)

4.5.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerisch Festlegungen:
Grundstücksfläche: 992 m²
Überbaubare Fläche: 380 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise,
Maximale **Grundfläche (GR): 417 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)
Maximale **Geschossfläche (GF): 595 m²**

textliche Festsetzungen

4.5.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 12b – 12c (insgesamt 2 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der Wohngebäude) von **193,5 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (417 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

Am Kratt 12b	GR = 88,5 m ²
Am Kratt 12c	GR = 105,0 m ²
Ges.	GR = 193,5 m² (ohne Nebenanlagen)

Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst **240,2 m²**.

GR (mit Nebenanlagen)

Am Kratt 12b	GR = 117,2 m ²
Am Kratt 12c	GR = 123,0 m ²

Ges. GR = 240,2 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 46,7 m², also um ca. **24 %**.

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Mitte 2 ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 338,9 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 12b	GF = 173,1 m ²
Am Kratt 12c	GF = 165,8 m ²
Ges.	GF = 338,9 m²

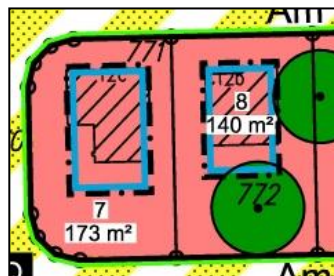
Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 338,9 m² um 256,1 m² unter der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 595,0 m².

Unterschreitung der max. zul. GF

4.5.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Hierbei werden jedoch die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Süd 2

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-Mitte 2 zu einer maximalen **GR von 313 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 417 m²** zulässig. Dies bedeutet eine Minderung der zulässigen GR um 104 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei 2 Grundstücken) um 52 m². Begründet ist dies jedoch in der bisherigen Festsetzung einer max. zulässigen GR von 417 m², die bei den gewählten Grundstücksgrößen sowie Anzahl der Grundstücke nicht annähernd ausgenutzt werden konnte.

Minderung der max. zul. GR

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Mitte 2 992

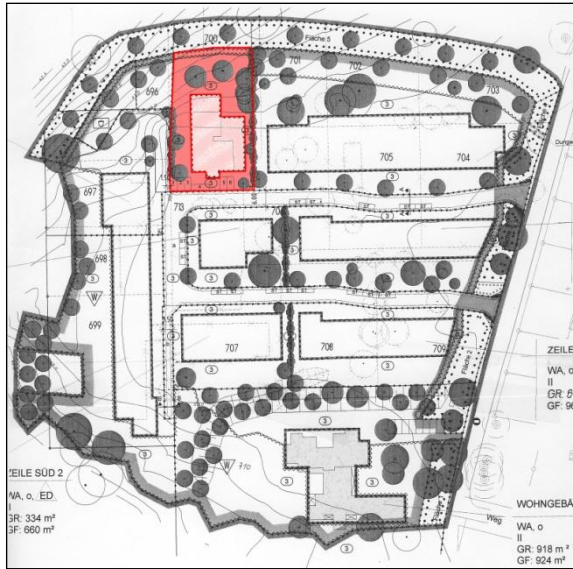
Überprüfung der

m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 313 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – Mitte 2 von **0,32**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter konzipiert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand.

GRZ

4.6 Zeile KITA

4.6.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerisch Festlegungen:
Grundstücksfläche:
1.483 m²
Überbaubare Fläche:
432 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschoss

Offene Bauweise,

Maximale **Grundfläche (GR): 352 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)

Maximale **Geschossfläche (GF): 593 m²**

textliche Festsetzungen

4.6.2 Auswertung der Bauakten

Die Bauakte für die KITA zeigt nur Werte der bestehenden Geschossfläche auf (GF).

Für das Grundstück KITA ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 593 m²**. Die maximal zulässige Geschossfläche ist somit ausgeschöpft.

Tatsächliche Geschossfläche

4.6.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Da es sich hier nicht um eine Wohnnutzung sondern vielmehr um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, sollte auf einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Insbesondere sind die zukünftigen notwendigen KITA-Plätze und der gesamte Raumbedarf nicht langfristig planbar.

Sondernutzung KITA
- Gemeinbedarf

Aufgrund dieser gesonderten Nutzung sollte das Grundstück kon-

Festsetzung als Ge-

sequenterweise auch als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und ausgewiesen werden.

Der nördliche Grundstücksbereich sollte aufgrund seiner wichtigen Eingrünungsfunktion des gesamten Quartiers (wie auch in der Zeile Nord) als private Grünfläche festgesetzt werden, und ist entsprechend von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt dann (vergleichbar wie bei den Wohngrundstücken) über die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, die zeichnerisch die maximal zulässige Grundfläche definiert.



Nach oben dargestellter Planskizze wird es für das Grundstück KITA zu einer maximalen **GR von 704 m²** kommen. Aufgrund der weiterhin gültigen Festsetzung zur Geschossigkeit mit max. 1 Vollgeschoss, sind ggfs. Nutzungen im (bereits bestehenden, aber nicht ausgebauten) Dachgeschoss im Rahmen der Regelungen der LBO (Landesbauordnung) zulässig).

meinbedarfseinrichtung

Private Grünfläche

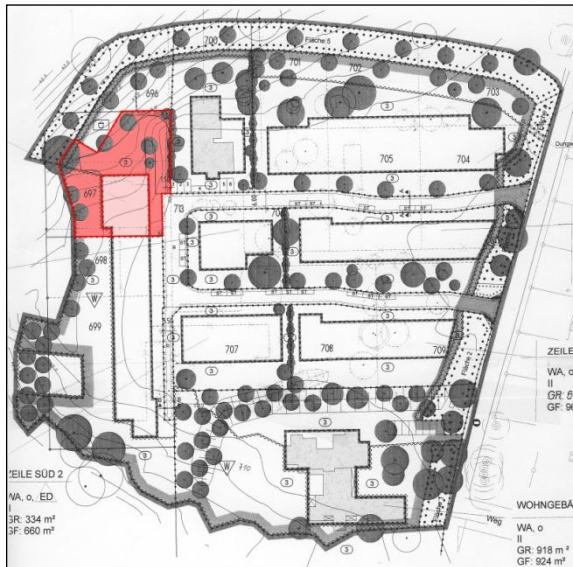
Zul. Grundfläche ist definiert über die überbaubare Grundstücksfläche

Planskizze KITA

zul. GR von 704 m²

4.7 Zeile West 2 (Am Kratt 8a)

4.7.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerische Festlegungen:
Grundstücksfläche:
1.404 m²
Überbaubare Fläche:
357 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse

Offene Bauweise,

Maximale **Grundfläche (GR): 663 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)

Maximale **Geschossfläche (GF): 720 m²**

textliche Festsetzungen

4.7.2 Auswertung der Bauakten

Da das Grundstück bisher nicht bebaut ist, kann keine Auswertung erfolgen.

Keine Auswertung möglich

Die zeichnerisch festgelegte maximale überbaubare Grundstücksfläche ergibt (ohne Berücksichtigung der freizuhaltenden Abstandsflächen zum südlich gelegenen, bereits bebauten Grundstück) eine Größe von 357 m², die textliche Regelung zur zulässigen Grundfläche zeigt jedoch eine Flächengröße von 663 m² auf. Insofern muss hier die 2. Änderung des Bebauungsplanes eindeutige und klare Festlegungen treffen und die Widersprüche beseitigen. Es wird davon ausgegangen, dass hier der einschränkende Wert gemeint war – also 357 m².

Widerspruch der bisherigen Festsetzungen zeichnerische / textlich

4.7.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die Grundstücke einzelne „Baufenster“ ausgewiesen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-West 2

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestelltem Planausschnitt wird es in der Zeile-West 2 zu einer maximalen **GR von 356 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 357 m²** (zeichnerisch) zulässig (die textliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche von 663 m² wird hier als nicht realisierbar angesehen und entsprechend nicht berücksichtigt). Dies bedeutet eine fast identische Festsetzung der zulässigen GR.

Keine Änderung der max. zul. GR

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-West 1.404 m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 356 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – West 2 von **0,25**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das hier durch ein größere Grundstück mit Einzelbebauungen charakterisiert ist.

Überprüfung der GRZ

4.8 Zeile West 1 (Am Kratt 8b – 8i)

4.8.1 bisherige Festsetzungen



Zeichnerisch Festlegungen:
Grundstücksfläche:
3.616 m²
Überbaubare Fläche:
934 m²

Allgemeines Wohngebiet, max. II - Vollgeschosse
Offene Bauweise,
Maximale **Grundfläche (GR): 840 m²** (ohne Nebenanlagen, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 „Bei der Ermittlung der zulässigen GR ist

textliche Festsetzungen

die generelle 50 % Überschreitung für Nebenanlagen nicht zulässig)
Maximale **Geschossfläche (GF): 1.448 m²**

4.8.2 Auswertung der Bauakten

Für die Grundstücke Am Kratt 8b – 8i (insgesamt 8 Grundstücke) ergibt sich im bisherigen Bestand eine gesamte überbaute **Grundfläche (GR)** (der Wohngebäude) von **620,2 m²**. Die textlich festgesetzte maximale Grundfläche (840 m²) wird somit eingehalten.

GR (ohne Nebenanlagen)

Am Kratt 8b	GR = 61,9 m ²
Am Kratt 8c	GR = 61,9 m ²
Am Kratt 8d	GR = 61,9 m ²
Am Kratt 8e	GR = 61,9 m ²
Am Kratt 8f	GR = 84,0 m ²
Am Kratt 8g	GR = 96,8 m ²
Am Kratt 8h	GR = 79,5 m ²
Am Kratt 8i	GR = 112,3 m ²
Ges.	GR = 620,2 m² (ohne Nebenanlagen)

Die gesamte Grundfläche incl. Nebenanlagen umfasst 240,2 m².

GR (mit Nebenanlagen)

Am Kratt 8b	GR = 83,8 m ²
Am Kratt 8c	GR = 75,2 m ²
Am Kratt 8d	GR = 75,2 m ²
Am Kratt 8e	GR = 85,3 m ²
Am Kratt 8f	GR = 100,4 m ²
Am Kratt 8g	GR = 138,2 m ²
Am Kratt 8h	GR = 92,0 m ²
Am Kratt 8i	GR = 219,6 m ²
Ges.	GR = 869,7 m² (mit Nebenanlagen)

Die Grundfläche mit Nebenanlagen übersteigt somit den Wert der GR ohne Nebenanlagen um 249,5 m², also um ca. **40 %**.

Überschreitung der GR/Nebenanlagen

Für den Bereich der Zeile – Süd 1 ergibt sich im bisherigen Bestand eine tatsächliche **Geschossfläche (GF) von 1.314,6 m²**.

Tatsächliche Geschossfläche

Am Kratt 8b	GF = 144,7 m ²
Am Kratt 8c	GF = 164,8 m ²
Am Kratt 8d	GF = 164,8 m ²
Am Kratt 8e	GF = 144,7 m ²
Am Kratt 8f	GF = 156,0 m ²
Am Kratt 8g	GF = 162,5 m ²
Am Kratt 8h	GF = 158,9 m ²
Am Kratt 8i	GF = 218,2 m ²
Ges.	GF = 1.314,6 m²

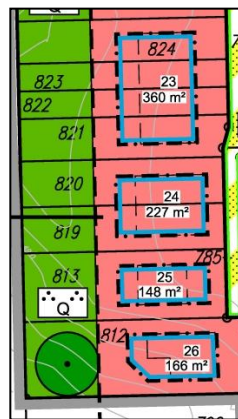
Somit liegt die tatsächliche Geschossfläche von 1.314,6 m² um 133,4 m² unter der festgesetzten zulässigen maximalen GF von 1.448 m².

Unterschreitung der max. zul. GF

4.8.3 Konzept der zukünftigen Festsetzungen

Ziel der zukünftigen Festsetzungen ist die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der zulässigen Baumöglichkeiten für jeden Bauherrn und für jedes Grundstück. Entsprechend werden für die bebauten Grundstücke einzelne „Baufenster“ (unter Berücksichtigung des Doppelhauses und der Reihenhäuser) ausgewiesen, die überschaubare Erweiterungsmöglichkeiten (in der Regel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) eröffnen. Ausnahme hiervon bilden die vier Reihenhäuser – hier wurden exakte Baukörperfestsetzungen getroffen um die einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. Bei den Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden, zu erhaltenden Bäume berücksichtigt, entsprechend kann es zu unterschiedlich großen Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Die zukünftige maximal zulässige GR wird somit über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (für die Wohngebäude) festgelegt und definiert.

Einzelbaufenster definieren max. GR



Planausschnitt Einzelbaufenster – Zeile-Süd 1

Im Weiteren werden die bisherigen Regelungen zur zulässigen Grundfläche (GR der Wohngebäude) zu den hier vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen (als zeichnerische maximale zulässige überbaubare Grundstücksfläche) verglichen und bewertet.

Nach oben dargestellter Planskizze wird es in der Zeile-West 1 zu einer maximalen **GR von 901 m²** kommen, bisher war für diese Zeile eine maximale **GR von 840 m²** zulässig. Dies bedeutet eine Erhöhung der zulässigen GR um 61 m², also durchschnittlich je Grundstück (bei 8 Grundstücken) um 7,6 m².

Erhöhung der max. zul. GR

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt für die Zeile-Süd 1 3.616 m², entsprechend der dann maximal zulässigen GR von 901 m² erhält man eine GRZ für die Zeile – Süd 1 von **0,25**. Dies ist ein nachvollziehbarer Dichtewert für ein neues Bauquartier, das konzeptionell etwas dichter konzipiert wurde, als vergleichbare Neubauquartiere am Stadtrand, jedoch in diesem Bereich durch relativ tiefe Baugrundstücke geprägt ist.

Überprüfung der GRZ

4.9 Wohngebäude im Süden

Das große Einzelhaus im südlichen Geltungsbereich grenzt sich zum

Einzelhaus

sonstigen Baugebiet räumlich durch einen Erdwall ab. Durch bereits bestehende Eingrünungen an der Straße Am Kratt und die großen, umgebenden Gartenflächen erhält dieser Bereich einen eigenständigen und vom sonstigen Planbereich abgetrennten Charakter.

Insoweit sind keine wesentlichen Änderungen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weitgehend den Festlegungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Aufgrund der bestehenden Größe des Wohngebäudes wurden hier jedoch max. 4 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (im sonstigen allgemeinen Wohngebiet sind nur max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig).

Der ausgewiesene Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde an die Lage und den Standort des bestehenden Wohngebäudes angepasst. Die südlich angrenzenden Grundstücksbereiche wurden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen; entsprechend dieser festgelegten Nutzungskategorie sind hier bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) unzulässig.

Keine wesentlichen Änderungen

Max. 4 WE

Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche



Planausschnitt
Wohngebäude im
südlichen Plangel-
tungsbereich

5. Planinhalte, Begründung der Festsetzungen

5.1 zeichnerische Festsetzungen



Festsetzungen Plan-
zeichnung

5.2 Vergleich 1. und 2. Änderung des BP 67

- Kita als Gemeinbedarfsfläche
- Erschließungsstraße „Am Kratt“ als festgesetzte Straßenverkehrsfläche
- Ausweisung der bisherigen Fläche für Wald im südlichen Plangeltungsbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“
- Umgebende und bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie bereits ausgewiesene Grünflächen am Quartiersrand werden nunmehr zusammen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartierseingrünung“ festgesetzt (überlagernd mit den Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Erhalt und zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Einzelbaufenster, die gleichzeitig die max. Grundfläche zeichnerisch definieren

Wesentliche Änderungen

- Beibehaltung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, jedoch durch die sogenannte 50 % – Regelung und nicht mehr durch die Angabe einer GR- Flächengröße für das gesamte Plangebiet (7.584 m²)
- Regelung der Baumasse bzw. der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (sind bereits in der 1. Änderung festgelegt worden), und nicht mehr durch maximale Geschossflächen
- Streichung der zulässigen Gebäudetypen innerhalb der offenen Bauweise – also keine Festsetzung zur bereichsweisen Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (durch die weitgehende bauliche Nutzung der Grundstücke ist diese Regelung zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr notwendig)
- Die bisherigen Festsetzungen zu maximalen Grundstücksgrößen und zu Staffelgeschossen können entfallen, da das Quartier weitgehend bereits baulich genutzt wird und die baulichen Vorhaben bereits umgesetzt worden sind.
- Die Regelungen zur Baugestaltung wurden aus o.g. Gründen ebenfalls ersatzlos gestrichen

Folgende Regelungen und Festsetzungen bleiben weitgehend erhalten, insbesondere zur Baugebietsausweisung (Allgemeines Wohngebiet), zur Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – zwei Vollgeschosse), den Standorten und Größe der hochbaulichen Nebenanlagen und zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten (maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude) der einzelnen Gebäude (mit Ausnahme des einzelnen Wohngebäudes im Süden – hier sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig).

Grundsätzliche Beibehaltung von Festsetzungen der 1. Änderung

5.3 Grünordnung



Private Grünflächen

Ziel der Festlegung der privaten Grünflächen ist die umfassende Gewährleistung einer gesamtheitlichen Quartierseingrünung. Entsprechend wurden die Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die bereits als private Grünflächen festgelegt wurden wie auch die im nördlichen Bereich zusätzlich ausgewiesene Gartenzone (in der jegliche Bebauung als unzulässig deklariert wurde) nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierseingrünung“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

Quartierseingrünung

Da wesentliche Bereiche dieser Grünfläche bereits bepflanzt sind, wurde am nördlichen und östlichen Plangebietsrand zusätzlich ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Erhaltungsgebote

Am westlichen Plangebietsrand, im Übergang zum angrenzenden Wald, wurde eine neue private Grünfläche mit gleicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Innerhalb des Waldschutzstreifens (der hier die gesamte Grünfläche umfasst), wurde auf Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder weitergehende Anpflanzgebote verzichtet.

Grünfläche und
Waldschutzstreifen

Die angestrebte Eingrünung des südlich gelegenen größeren Grundstücks wird ebenfalls durch eine ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierseingrünung“ gewährleistet. Zusätzlich sind hier die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und in Teilen zu ergänzen.

Südliche Quartiers-
eingrünung mit Er-
haltungs- und An-
pflanzgeboten

Der überwiegende Teil dieses großen Grundstücks wurde darüber hinaus als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen, um hier ebenfalls bauliche Anlagen auszu-schließen.

Private Grünfläche
„Gartenland“

Der westlich der Kita vorgesehene Bereich eines Kinderspielplatzes wurde gemäß dem Nutzungsziel als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Um die Erreichbarkeit dieses Spielplatzes vom eigentlichen Erschließungssystem des Wohnquartiers zu gewährleisten, wurde ein Gehrecht (Wegeverbindung über private Grundstücksflächen) zugunsten der Anlieger festgelegt.

Spielplatz

Aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Überlegungen wurden markante und vitale, bestehende Bäume im gesamten Plangeltungsbereich zum Erhalt festgesetzt.

Erhalt von Bäumen

5.4 nachrichtliche Übernahmen

Zum Schutz von kulturhistorisch äußerst wertvollen Funden wurde mit Landesverordnung vom 22.7.1977 ein Grabungsschutzgebiet im Bereich des gesamten Ahrensburger Tunneltals ausgewiesen. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt komplett innerhalb dieses Grabungsschutzgebietes. Hier sind genehmigungspflichtig:

Grabungsschutzge-
biet

- tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlage von Teichen, Auffüllungen, Planierungen,
- Anlage neuer und Ausbau bestehender Wege, Straßen und Leitungstrassen,
- Anlage neuer und Verbreiterung und Vertiefung bestehender Entwässerungsgräben im Niederungsbereich, Bau- und Erschließungsarbeiten aller Art, künstliche Absenkungen des Grundwasserspiegels, Tiefpflügen über 30 cm, Rodung von Baumstubben, sonstige Rodungsarbeiten und Neuaufforstungen, Absammeln von archäologischem Fund gut.

Das archäologische Landesamt wurde bei den Planungen für die 31. F-Plan-Änderung, den Bebauungsplan Nr. 67 und der – 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67 bereits ausführlich beteiligt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Wald. Entsprechend wurde hier ein Waldschutzstreifen (mit reduziertem Waldabstand) gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ausgewiesen. Innerhalb dieses Waldschutzstreifens wurde eine private Grünfläche ohne Anpflanz- oder Erhaltungsgebote festgesetzt.

Waldschutzstreifen