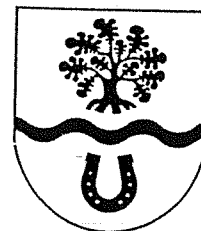
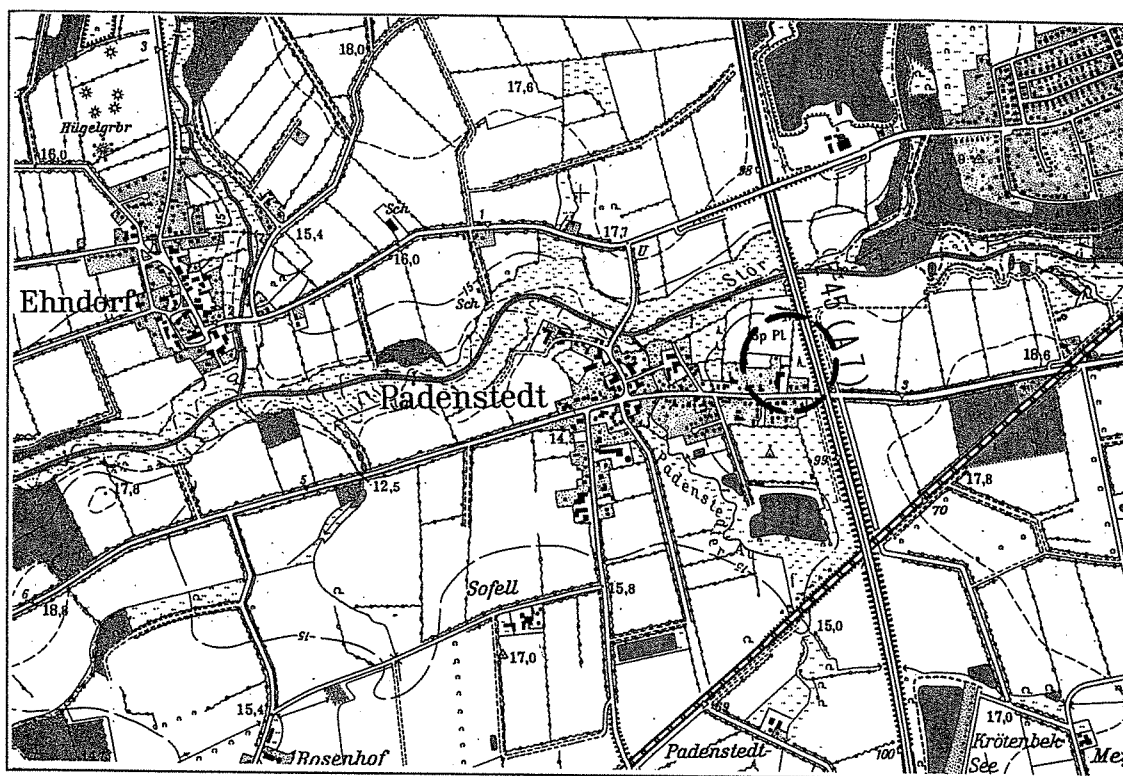


GEMEINDE PADENSTEDT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „PADENSTEDTER KAMP“



FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH PADENSTEDTER LANDSTRASSE (K 12), WESTLICH DER GEMEINDE-
GRENZE ZUR STADT NEUMÜNSTER, NÖRDLICH DES BARNEHER REDDERS
UND ÖSTLICH MARGARETENHOFREDDER



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gemeindevertretung vom 14.09.2000 / Satzung

Planverfasser:
BIS · SCHARLIBBE, 24613 Aukrug

Datum : 03.04.2000,
ergänzt : 30.09.2000

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung der Teiländerungsbereiche
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden
4. Planinhalte
5. Grünordnung

Anlage

- Auszüge aus dem Ursprungs - Bebauungsplan Nr.7 „Padenstedter Kamp“ vom 22.09.1998 (Satzung) sind in der Amtsverwaltung Aukrug bei Bedarf einzusehen

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Padenstedt beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Padenstedter Kamp“ für einzelne Teiländerungsbereiche insbesondere in den noch zur Realisierung anstehenden Bauabschnitten 3. - 5. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Planungsziele der Gemeinde zu schaffen und aus den Erfahrungen der Realisierung des 1. Bauabschnittes bzw. aus der stadtplanerischen Beratung von Grundstücksbewerbern für die noch folgenden Bauabschnitte zu lernen.

Diese gemeindlichen Zielsetzungen, die ergänzt werden durch Ergänzungswünsche des Erschließungsträgers, dienen neben veränderten Planungszielen (Umwandlung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet) der Klarstellung und der Konkretisierung der gemeindlichen Planungsziele aus dem rechtskräftigen Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7.

Da in Teilbereichen die Grundzüge der Planung berührt sind, ist ein Änderungsverfahren mit den Beteiligungsschritten nach den §§ 2 bis 4 BauGB'98 erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Änderung des festgestellten Grünordnungsplanes und der Lärmuntersuchung nicht erforderlich. Die tiefbautechnischen Belange, insbesondere zu den Fragen der Regenwasserbeseitigung in Verbindung mit der Grundstückerschließung, wurden aufgrund der Erfahrungen aus dem 1.+ 2. Bauabschnitt in dieses Änderungsverfahren einbezogen.

Die von der Gemeindevertretung nunmehr als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beinhaltet somit die Ergebnisse aus den bisherigen Bauabschnitten unter Hinzuziehung der davon betroffenen Fachplanungen auf Grundlage eines in Teilbereichen modifizierten städtebaulichen Konzeptes und die gemeindliche Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und insbesondere zu Anregungen privater Personen.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen. Rechtskräftige Bebauungspläne können aufgrund modifizierter und veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereiche geändert und / oder ergänzt werden. Sind die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt, ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB'98 ggf. in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB'98 durchzuführen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung der Teiländerungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 setzt sich aus einer Vielzahl von kleineren und zusammenhängenden Teiländerungsbereichen insbesondere zu dem 3. bis 5. Bauabschnitt zusammen.

Zum Vergleich und zur Gegenüberstellung der teilweise auch nur geringfügigen Änderungen bzw. Ergänzungen innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche liegen der Begründung Auszüge aus dem Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 bei und können bei Bedarf bei der Amtsverwaltung Aukrug hierzu eingesehen werden. Auf eine Darstellung der jeweiligen Änderung bzw. Ergänzungen wurde aus graphischen Gründen verzichtet, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in sich klar und rechtsbestimmt dargestellt ist.

Mit dem Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist von der Gemeinde Padenstedt beabsichtigt, die planzeichnerischen und textlichen Änderungen und Ergänzungen in einem informellen Plan zusammenzuführen, damit die tägliche Arbeit und das Verständnis der gemeindlichen Planungsziele den beteiligten Behörden, Fachplanern, Neubürgern und Interessierten möglichst einfach zugänglich gemacht werden kann.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, kann mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 auf Grundlage der teilgenehmigten Flächennutzungsplan-Neuaufstellung der Gemeinde Padenstedt eingehalten werden.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung ist der Auffassung, dass durch die beabsichtigten Änderungen, die vornehmlich der planungsrechtlichen Umsetzung des damaligen städtebaulichen Konzeptes dienen sollen, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich nicht berührt werden.

Die Grundaussage, durch den Erschließungsvertrag mit der Erschließungsträgerin vertraglich vereinbart, einer stufenweise und zeitlich gestaffelten Realisierung des Neubaugebietes, bleibt durch dieses Änderungsverfahren grundsätzlich unberührt. In der Abfolge der Bauabschnitte hat sich nach zwischenzeitlich erfolgten Grunderwerbsverhandlungen eine Änderung ergeben. Der an die Stadtgrenze Neumünster angrenzende Bauabschnitt (5. BA „alt“) wird mit Zustimmung der Gemeindevertretung vom 23.03.2000 nunmehr der 3. BA und der bisherige 3. + 4. Bauabschnitt werden danach der 4. + 5. Bauabschnitt. Die zeitliche Staffelung und der Beginn der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen ist der veränderten Reihenfolge von möglichen Wohneinheiten entsprechend angepaßt worden.

Mit Erlass vom 13.06.2000 wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, insbesondere stehen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Padenstedter Kamp“ und den damit verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 kann damit erfüllt werden.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98)

Die Gemeinde Padenstedt besitzt einen gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan. Die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nach § 6 Abs. 3 LNatSchG liegt mit Schreiben vom 27.04.1998 vor. Für den Planbereich des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 7 wurde seinerzeit kein Widerspruch geltend gemacht.

Mit der nun im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan nicht verbunden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden bereits im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zum Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 berücksichtigt. Landschaftsplanerisch relevante Änderungen sind mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren nicht verbunden.

3.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB'98)

Die besonderen Abstimmungsbedürfnisse mit dem Oberzentrum Stadt Neumünster als Nachbargemeinde wurden im Aufstellungsverfahren zum Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 beachtet und durch eine abschnittsweise Realisierung des Gesamtvorhabens „Padenstedter Kamp“ Rechnung getragen. Diese planerischen Grundzüge werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 grundsätzlich nicht verändert, sondern nur in Bezug auf die Reihenfolge der Teilflächen modifiziert.

Dies wurde mit der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 22.05.2000 voll inhaltlich bestätigt.

4. Planinhalte (§ 9 Abs. 1 BauGB'98)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden zum einen planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B : Text) insbesondere die höchstzulässige Grundfläche baulicher Nebenanlagen und die Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude betreffend konkretisiert bzw. ergänzend bestimmt und zum anderen für das Mischgebiet (gemeindeeigene Fläche) an der Hauptgrünachse sowie für vier weitere Teilbereiche (WA 1f, WR 3f, WA 5b und WA 5i) eine Änderung der baulichen Nutzung vorgenommen.

Außerdem wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung der Teilgebiete WA 3b, WA 4e, WA 5a, WR 5f und WA 5i statt der bisher festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) nunmehr eine der früheren Ausnutzung entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Der für „Sondernutzungen“ innerhalb eines Mischgebietes angedachte Bereich innerhalb der westlichen Hauptgrünachse wurde mit dem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung, die notwendig werdenden kommunalen Einrichtungen (z.B. Kindergarten) an zentraler Stelle („Bürgerstuben“ / Sportanlage) im Ortsteil „Padenstedter Dorf“ zu konzentrieren, nach ausgiebiger Beratung in den gemeindlichen Gremien zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geändert. Das städtebauliche Erfordernis zur Vorhaltung einer gemischt nutzbaren Fläche ist mit dem vorgenannten Grundsatzbeschluss nicht mehr in dem damals erforderlichen Umfang gerechtfertigt. Die das bisherige Mischgebiet umschließende Grünfläche wird aufgrund der nunmehr wohnbaulich geprägten Nutzung im östlich angrenzenden Bereich zurückgenommen. Die hier vorgesehene Wegeverbindung verliert mit der Umwandlung des Mischgebietes zur Wohnnutzung ihre Berechtigung und wird in einer geringen Flächengröße dem neuen Wohngebiet (WA 2b) zugeschlagen.

Durch einen „Offenen Brief“ wurden während des Aufstellungsverfahrens Anregungen privater Personen vorgebracht, die im Rahmen der Beratungen der gemeindlichen Gremien, in der Sitzung des Schulverbandes und zuletzt in der Ein-

wohnerversammlung am 12.07.2000 als Grundlage für die gemeindliche Gesamtabwägung eingehend beraten und erörtert wurden.

Auf Grundlage dieser intensiven Erörterungen, auch unter reger Beteiligung der privaten Personen, hat die Gemeindevertretung am 12.07.2000 die Standortwahl für einen Kindergarten am Standort „Gemeinschaftszentrum“ bei den „Bürgerstuben“ abschließend getroffen. Die gemeindliche Abwägung ist aufgrund der besonderen Gewichtung nachstehend zu entnehmen.

Die Gemeindevertretung hat auf die vorgebrachten Anregungen privater Personen zunächst klargestellt, dass es sich bei der betroffenen Fläche im Baugebiet „Padenstedter Kamp“ nicht um eine Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne der Bau-nutzungsverordnung handelt, die auf Einrichtungen oder Anlagen für gemeindliche Zwecke abzielt, sondern um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche, die im Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 als Mischgebiet (gleichwertiger Anteil von Wohnen und Arbeiten) festgesetzt ist.

Weiterhin wurde durch die Gemeindevertretung klargestellt, dass in der Diskussion zu keiner Zeit konkret die Errichtung eines Kindergartens an dieser Stelle stand, sondern die Fläche planerisch für öffentliche oder private Einrichtungen oder Anlagen für den Gemeinbedarf vorgehalten wurde. Da zu keiner Zeit konkrete Absichten bestanden und kein Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen erkennbar war, wurde diese Fläche auch als Mischgebiet festgesetzt, um flexibel auf unterschiedliche Entwicklungen im Ortsteil „Padenstedter Kamp“ reagieren zu können. Hätte die Gemeinde konkrete Absichten für den Bau eines Kindergartens nachweislich gehabt und der Bedarf gegeben gewesen wäre, hätte sie diese Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit einer konkreten Zweckbestimmung „Kindergarten“ bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 festsetzen müssen. Dies geschah aus den o.g. Gründen nicht.

Die gemeindlichen Aktivitäten werden weiterhin, auch wenn die Einwohnerzahl im „Padenstedter - Kamp“ zukünftig einmal größer sein sollte als im „Dorf“, in den vorhandenen Einrichtungen im „Gemeindezentrum“ stattfinden.

Die Gemeindevertretung hat weiter klargestellt, dass die gemeindlichen Überlegungen zum Standort eines Kindergartens am „Gemeindezentrum“ nicht nur aus Gründen der Integration der Neubürger in das soziale Gefüge („Dorf-gemeinschaft“) der Gemeinde Padenstedt erfolgt, sondern auch unter der klaren Einschätzung, dass die Einwohnerzahl einschließlich aller denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten in beiden Ortsteilen jeweils getrennt für sich nicht ausreichen wird, um quantitativ und qualitativ gleichwertige Einrichtungen für den Gemeinbedarf in beiden Ortsteilen bereitstellen zu können. Von daher kann es nur eine Entscheidung zugunsten eines Ortsteiles geben, so dass die Bewohner des anderen Ortsteiles aufgrund der räumlichen Trennung auch Fahrten (Kfz) unternehmen müssen

Die räumlichen Angaben zum dem möglichen Standort eines Kindergartens im Bereich des zukünftigen „Gemeindezentrums“ sind so, wie von den privaten Personen vorgebracht, nicht ganz zutreffend. Der Standort des Kindergartens am „Gemeindezentrum“, so könnte man den Eindruck gewinnen, läge direkt neben der Autobahn. Dies wurde mit den privaten Personen im Rahmen einer gemeinsamen Begehung klargestellt.

Die Lage des geplanten Kindergartens ist planerisch so gewählt, dass neben einer weit möglichen Entfernung zur BAB A7 auch zudem ein von den übrigen Aktivitäten des zukünftigen „Gemeindezentrums“ abgesetzter Standort erreicht wird. Dies geschieht nicht nur um die möglichen Belastungen der BAB A7 zu verringern, sondern um dem Kindergarten auch einen möglichst abgeschirmten Standort (durch die vorhandenen Gebäude bzw. auch durch die geplante Sporthalle) in ruhiger Lage geben zu können. Die Gebäude- und Grundstücksplanung sieht aus stadtplanerischer und hochbaulicher Sicht eine Ausrichtung des Gebäudes und der Außenaktivitäten in südliche und westliche Richtung (Nachbargärten) vor, so dass die möglichen Beeinträchtigungen insgesamt auf ein, nach Auffassung der Gemeindevertretung, verträgliches Maß reduziert werden können.

Sicherlich stehen dem Kindergarten, wie allen anderen sozialen und auch gastronomischen Nutzungen auch die Nutzung der übrigen (vorhandenen bzw. geplanten) Einrichtungen entsprechend den gemeindlichen Regelungen zur Verfügung. Dies ist im Sinne eines „Gemeinschaftszentrums“ auch von der Gemeindevertretung angestrebtes Ziel. Isolierte Lösungsansätze sind mit den gemeindlichen Finanzmitteln nicht möglich und im Sinne einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung nicht vereinbar.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen wurden auf der Einwohnerversammlung am 12.07.2000 im Sinne der vorangestellten gemeindlichen Abwägung mit den Gemeindevertretern und den Bürgern gemeinsam erörtert. Die Anregung auf Einrichtung eines Kindergartens im Ortsteil „Padenstedter-Kamp“, 2. Bauabschnitt, werden nach der gemeindlichen Gesamtabwägung aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.

Für die Teilgebiete WA 1f und WA 5b werden in Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes jeweils eine weitere Baufläche ausgewiesen, die sich einerseits aus dem vorhandenen Gebäudebestand heraus entwickeln und andererseits eine Ergänzung der bisher geplanten Bebauung südlich der Hauptstraße darstellen. Sie fügen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung den angrenzend geplanten Wohngebäude an.

Ziel der übrigen planungsrechtlichen Änderungen ist es einerseits die Grundstückerschließung für rückwärtige Grundstücke (in 2. Reihe) von der Grundstückerschließung der vorgelagerten Grundstücke zu trennen und andererseits die Errichtung von sogenannten „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäusern“ unter den Gesichtspunkten der Ortsbildgestaltung und des Nachbarschaftsschutzes zu minimieren.

Eine tiefbautechnische Prüfung hat die grundsätzliche Möglichkeit der veränderten Zufahrt (nicht über das gfl-Recht) bestätigt. Änderungen ergeben sich in einem verträglichen Maße im öffentlichen Verkehrsraum in der Form, dass entweder ein Baum oder ein Parkplatz zugunsten der direkten Zufahrt von der Haupterschließungsstraße aus entfallen muss.

Um die Freiraum- und Gartenbereiche für die jeweiligen Grundstücke und unter den aneinander angrenzenden Grundstücken zu verbessern und die Aufenthaltsqualität (Wohnruhe) insgesamt zu steigern, werden insbesondere im 3. BA („neu“) und im 5. BA („neu“) die Freihaltezonen für die Gartennutzung vergrößert und in den zur Grundstückszufahrt orientierten Bereichen verkleinert.

Neben den vorgenannten Änderungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgrund der Erfahrungen aus der stadtplanerischen Beratung von Grundstücksbewerbern und aus den bisherigen Baugenehmigungsverfahren ergänzende Festsetzungen zu den Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften vorgenommen. Sie zielen dabei darauf ab, dass der private Bereich gegenüber der Öffentlichkeit nicht so optisch zugänglich sein soll und die Abgrenzung der Grundstücke zugleich nachbarschaftliche Streitigkeiten vermindern soll.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind gemäß § 6 Abs. 1 LNatSchG keine schwereren Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher durch den Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 planungsrechtlich ermöglicht verbunden.


Eine Änderung des festgestellten Grünordnungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Durch die beabsichtigten Änderungen im Bereich der neuen Wohnbaufläche an der westlichen Hauptgrünachse (WA 2b) sind die Konzepte zur Freiraumgestaltung an die veränderte Lage und Ausrichtung der Grünfläche anzupassen.

Padenstedt, den **06. Dez. 00**

1. Ausfertigung




.....
- Bürgermeister -