

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 12 –neu- 2. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide**

**Gebiet: Nelkenweg, Nelkenweg Nr. 19 bis Nr. 23 sowie Grünbereich mit  
Landschaftswall bis hin zum Südring**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 –neu- 2. Änderung und Ergänzung erfolgt zum einen eine Überarbeitung und Neukonzeption der bisherigen Planungen für das städtische Grundstück Nelkenweg Nr. 19 bis 23 mit dem Bestand an Sozialwohnungen und zum anderen die Sicherung und Entwicklung einer neuen fuß- und radläufigen Verbindung zwischen dem Nelkenweg und dem Südring mit Anbindung des Baugebietes „An den Fischeichen“ im Bereich der Einmündung der Straße „Zu den Fischeichen“

Von der vorliegenden Änderung und Ergänzung sind Teile des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 –neu- für den Bereich der Bauflächen betroffen. Die übrigen Plangebietebereiche nach Südwesten zum Südring hin sind bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Baufläche dieses bisherigen Reinen Wohngebietes bezüglich der überbaubaren Fläche erheblich erweitert und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl gleichfalls angemessen angehoben, jedoch nur soweit, wie sie für nordwestlich angrenzende Baubereiche gelten.

Die Art der Bebauung ist als Reines Wohngebiet festgesetzt mit einer zulässig zweigeschossigen geschlossenen Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ist mit 50 vom Hundert vorgesehen. Hiermit kann zum einen ein hinreichender Flächenbedarf für langfristig mögliche Weiterentwicklungen gesichert werden, ohne insgesamt das Maß der zulässigen Oberflächenversiegelungen wesentlich zu erhöhen. Vielmehr ergibt sich rechnerisch im Vergleich der Tabellen 10b und 10c eine deutliche Reduzierung der Gesamtoberflächenversiegelung.

Zu den Bereichen der verschiedenen Grünstrukturen, wie zum einen mit vorhandenen Einzelbäumen bzw. Knicks und zum anderen dem strauchbestandenen Bereich zwischen der Baufläche des Reinen Wohngebietes und dem Landschaftswall am Südring ergeben sich unterschiedliche Betroffenheiten. Auf der Baufläche des Reinen Wohngebietes entfallen künftig insgesamt 5 Einzelbäume, die in der Planzeichnung mit den Ziffer 1 bis 5 versehen sind. Zur Weiterführung der Radwegeverbindung in Richtung Südring, wird der hier vorhandene Knick durchbrochen und der Geh- und Radweg durch den vorhandenen strauchartigen Gehölzbestand bis zum vorhandenen Geh- und Radweg entlang der Nordostseite des Landschaftswalles am Südring geführt. In dem Gehölzbestand ergeben sich umfangreiche Flächenverluste zum einen für die Geh- und Radwegführung mit den zugehörigen Seitenbereichen und zum anderen für die Anlage des zusätzlichen kurzen Lärmschutzwalles als aktive Schallschutzmaßnahme. Zur weiteren Verbindung des Geh- und Radweges, auch an den Südring, erfolgt ein Durchbruch des teilweise gehölzbestandenen Landschaftswalles.

Für den Bereich zwischen Baufläche und dem Südring ergeben sich somit umfangreiche flächenhafte Eingriffe in vorhandene Grünbestände. Zu diesen erforderlichen Eingriffen bestehen keine planerischen Alternativen mit dem Ziel weiterer Minimierungen. Dies ist in den Vorplanungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreich abgeprüft.

Zu den das Plangebiet berührenden Immissionen aus Verkehrslärm liegen entsprechende Untersuchungen und Begutachtungen vor, die sich auf die übergeordnete Landesstraße 89 (Südring) beziehen. Hieraus ist abzuleiten, dass mit den getroffenen Maßnahmen zur ergänzenden Anlage eines Lärmschutzwalles, als Abschirmung für den entstandenen Einschnitt in den Landschaftswall des Südringes, keine weitergehenden zu berücksichtigenden Maßnahmen des Immissionsschutzes innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Aus diesem Grunde sind hierzu auch keine weiteren planungsrechtlichen Regelungen getroffen, insbesondere auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bauflächen des Reinen Wohngebiets.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit Vorentwurfs- und Entwurfsfassung bis hin zur Satzung durchgeführt. Hierbei ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen worden, da die jeweiligen zu berücksichtigenden Schwellenwerte deutlich unterschritten werden und ansonsten auch keine Gründe für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben sind.

Für den Bebauungsplan lag bereits mit der Vorentwurfsfassung ein Umweltbericht vor, der nunmehr in die endgültige Fassung der Begründung eingestellt ist, jedoch mit eigenen Seitenzahlen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 -neu- 2. Änderung und Ergänzung ist für den Bereich der Bauflächen bereits bisher durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 -neu- als Reines Wohngebiet festgesetzt, jedoch mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung zur Geschoss- und Grundflächenzahl, wie sie bereits für die nordwestlich angrenzenden Reihenhausbereiche gelten. Hierzu erfolgen zum einen eine Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl und zum anderen eine Erweiterung der überbaubaren Flächen. Vorhandene erhaltenswerte Einzelbäume sind hier festgesetzt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass randlich außerhalb dieses Bauflächenbereiches auf den Knickstrukturen eine Vielzahl von prägendem Baumbestand vorhanden ist. Diese außerhalb liegenden Einzelbäume sind zum besseren Nachvollzug der Gesamtgroßgrünsituation als vorhandene Einzelbäume dargestellt. Hieraus ist nachvollziehbar, dass die Baufläche wie bisher umfangreich durch Großgrünbestand umfasst und eingebunden wird.

Der übrige Bereich des Plangebietes, insbesondere mit den Wegeführungen bis hin zum Südring orientiert sich in seinen Festsetzungsinhalten im Wesentlichen an dem Ziel der Sicherung einer Geh- und Radwegverbindung zum Südring und dem angrenzenden Baugebiet „An den Fischteichen“.

Aus diesen neu definierten städtebaulichen Vorgaben sind die vorliegenden zusammenfassenden Planinhalte entwickelt, die bezüglich der Bebaubarkeit und der Nutzungsstruktur keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Für die weitergehende Wegeverbindung handelt es sich jedoch um neue Planinhalte.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte für die Bauflächen auf die Veränderungen der zulässigen Versiegelung des Bodens und des Verlustes vorhandener Grünstrukturen als Einzelbaum bzw. Knick.

Hierbei ist festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden nicht besteht, sondern vielmehr mit der vorliegenden Planung durch Minimierung sich ein geringfügiges Ausgleichsguthaben von ca. 150 qm ergibt. Für die weitergehenden Maßnahmen als Beseitigung einer Teilfläche der vorhandenen flächenhaften strauchartigen Gehölzpflanzung und dem Verlust von Einzelbäumen erfolgen verschiedene Maßnahmen des Ausgleiches, wie sie in der Tabelle 4 unter Ziffer 6b der Begründung wiedergegeben sind. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Der erforderliche Ausgleich wird insgesamt sichergestellt.

Für die 5 entfallenden Einzelbäume besteht ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 4 zu pflanzenden Einzelbäumen. Die Ersatzpflanzung ist auf Flächen der Stadt Bargteheide im Bereich des nordwestlich liegenden aufgehobenen Geh- und Radweges mit 4 Stieleichen für das Jahr 2007 vorgesehen.

Zu den übrigen zu beachtenden Schutzgütern sind gleichfalls Aussagen erarbeitet, die die Planung als vertretbar darstellen und darüber hinaus keinen weiteren Ausgleichsbedarf erfordern.

Für den Plangeltungsbereich ist ein grünordnersicher Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Belange zum Eingriff und Ausgleich sowie zur Grünordnung aufgearbeitet worden sind. Die wesentlichen Inhalte sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zum einen als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und zum anderen als öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Vorentwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und zum Entwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen von Dritten vorgebracht worden.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zum Ergebnis, dass sich keine grundsätzlichen inhaltlichen Änderungen zum Entwurf ergeben haben. Es sind jedoch Ergänzungen, insbesondere in der Planzeichnung und der Begründung, zu einzelnen Details der Planung aufgenommen worden. Aus grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen ist mit der Entwurfsberatung entschieden worden, dass das Baugrundstück Nelkenweg Nr. 19 bis 23 vollständig in die Planung einzubeziehen ist, um hierfür langfristige Entwicklungsperspektiven sicherstellen zu können.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 12 -neu- 2. Änderung und Ergänzung in seinem Satzungsteil, zum einen als Planzeichnung und zum anderen als Text, in den Grundzügen nicht verändert wurde, mit Ausnahme des Bereiches des

Stadt Bargteheide, B 12-neu-2.Änderung und Ergänzung  
Zusammenfassende Erklärung

Baugrundstückes Nelkenweg Nr. 19 bis 23. Der Inhalt der Begründung ist dem veränderten Plangebietsinhalt angepasst worden.

Eine Änderung der Planung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägungen ist nicht in Betracht gekommen. Das ursprüngliche Planungsziel zur Entwicklung des Baugrundstückes und zur Sicherung der Geh- und Radwegeverbindung ist mit der Satzung erreicht worden.

Bargteheide, den 03 Mai 07 (S)



Bürgermeister