

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 8. Änderung der Stadt Bargteheide

Gebiet: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße Nr. 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- erfolgte die restliche Überarbeitung und Neukonzeptionierung der Planung entlang der Rathausstraße auf seiner Nordseite. Mit den zuvor neu entwickelten Bebauungsplänen entlang der Rathausstraße ergibt sich nunmehr ein vollständig neues städtebauliches Konzept beidseitig der Rathausstraße von der Straße Am Markt (B 75) im Westen bis hin zur im Osten liegenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgte die Neuplanung im Westen nur noch nördlich der künftigen Verkehrsfläche der Rathausstraße. Der Bereich der Verkehrsfläche der Rathausstraße wird bereits durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 5. Änderung planungsrechtlich gesichert.

Mit den neuen städtebaulichen Vorgaben der Planung erfolgt für die betroffenen Baugrundstücke nördlich der Rathausstraße bis hin zur Straße Am Steinkreuz eine deutliche Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Bauflächen. Dies betrifft auch die künftige Geschossigkeit in den verschiedenen Siedlungsbereichen.

Die Bereiche entlang der Rathausstraße, der Straße Am Markt sowie beidseitig des Mittelweges sind aus diesem Grunde als Kerngebietsbauflächen entwickelt, um hier die für die Stadt herausgehobene Bedeutung dieses Innenstadtbereiches zu verdeutlichen. Die übrigen Bereiche an der Straße Buschkoppel bzw. südlich der Straße Am Steinkreuz sind als zentrumsnahe Bauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes gleichfalls mit relativ hoher baulicher Dichte vorgesehen.

Für die Südseiten der Baugrundstücke entlang der Rathausstraße ergibt sich teilweise das Erfordernis zur Abtretung von Flächen für den künftigen Ausbau der Rathausstraße. Dies trifft auch für eine Verbreiterung für den südlichen Teil der Buschkoppel zu. Auch hier sind zur Sicherung einer angemessenen Verkehrsfläche geringfügige Erweiterungen und damit Einschnitte in die bisherigen Baugrundstücke gegeben.

Im Wesentlichen sind jedoch die Strukturen des Bestandes im erforderlichen Umfang berücksichtigt, wobei die städtebaulichen Vorgaben deutlich größere Entwicklungsspielräume sicherstellen.

Für die Südseiten der Baugrundstücke entlang der Rathausstraße sind in unterschiedlichen, im Grundsatz jedoch geringen Tiefen, Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen, die für die Zukunft einen Übergang

von der Verkehrsfläche der Rathausstraße zu den künftigen Gebäudekanten sicherstellen sollen.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- mit ihrem prägenden Großgrünbestand an der Westseite des Plangebietes erfolgte keine Umgestaltung, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung.

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sind aus erkennbaren städtebaulichen Gründen Teile des bisher durch den Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 6. Änderung an der Rathausstraße bzw. Straße Buschkoppel einbezogen worden. Dies geschah im Wesentlichen aufgrund der bestehenden Problematiken zu den Verkehrsabläufen auf dem festgesetzten Geh- und Radweg sowie den westlichen Seitenflächen des Grundstückes Rathausstraße 13. Darüber hinaus sind auch Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet südlich der Straße Am Steinkreuz, beidseitig des Nordteiles der Straße Buschkoppel, in das Plangebiet als Erweiterung einbezogen worden. Mit dieser Erweiterung des Plangebietes geht die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Verlaufes der Straße Buschkoppel bis zur Einmündung in die Straße Am Steinkreuz einher.

Mit der nunmehr städtebaulich gesicherten Fläche der Straße Buschkoppel wird der Stadt die Möglichkeit zur erforderlichen Umgestaltung, insbesondere für den südlichen Straßenteil, im Bedarfsfalle gegeben.

Für die Bauflächen entlang der Rathausstraße, der Straße Am Markt sowie beidseitig des Mittelweges, sind differenzierte Schallschutzfestsetzungen getroffen, die die zu beachtende Lärmpegelbereiche, von Lärmpegelbereich III bis hin zum Lärmpegelbereich V, umfassen.

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

Da das Plangebiet des betroffenen Änderungsbereiches, überwiegend wie bereits bisher durch die jeweiligen Ursprungsbebauungspläne rechtswirksam als Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind und aus diesen städtebaulichen Vorgaben sich auch keine wesentlichen Veränderungen ergeben, erfolgte die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur in Bezug auf die Veränderungen der zulässigen Versiegelung des Bodens bezüglich der vorgesehenen Verbreiterung der Straße Buschkoppel und weiter für einen künftig entfallenden Einzelbaum auf dem Grundstück Am Markt 22 / Mittelweg 8. Hierbei ist festgestellt, dass ein Ausgleichsbedarf zum

Schutzgut Boden mit ca. 49 qm als Ausgleichfläche besteht, die auf den Poolflächen der Stadt gesichert wird. Für den erforderlichen Ausgleich zur Neuanpflanzung von zwei Einzelbäumen wird der Ausgleich gleichfalls durch die Stadt auf geeigneten Flächen gesichert. Es verbleibt somit kein Ausgleichsdefizit.

Zu den übrigen zu beachtenden Schutzgütern sind gleichfalls Aussagen in der Begründung erarbeitet, die die Planung als vertretbar darstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Plangeltungsbereich kein Grünordnungsplan erstellt worden ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zum einen als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und zum anderen als öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Für die geänderte Entwurfsfassung erfolgte nur noch eine Beteiligung der betroffenen Bürger auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Vorentwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und zum Entwurf auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zum geänderten Entwurf auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind Anregungen von Dritten vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zum Ergebnis, dass sich inhaltliche Änderungen zum Entwurf ergeben haben. Diese betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Planung, sondern berühren nur Details, wenngleich auch hieraus erforderliche Plangebietserweiterungen erfolgten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 8, Änderung in seinem Satzungsteil, zum einen als Planzeichnung und zum anderen als Text, in den Grundzügen nicht verändert wurde; dies betrifft auch den Inhalt der Begründung.

Eine Änderung der Planung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägungen ist somit nicht in Betracht gekommen. Das ursprüngliche Planungsziel zur städtebaulichen Neuentwicklung des zentralen Innenstadtbereiches beidseitig der Rathausstraße ist mit der Satzung erreicht worden.

Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S)




Bürgermeister