

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

Gebiet: Alte Landstraße Nr. 53 und Nr. 55, Lindenstraße Nr. 4

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 4. Änderung erfolgt eine Überarbeitung und Neukonzeptionierung der bisherigen Planungen für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule mit den eingebundenen sozialen Nutzungen, sowohl an der Alten Landstraße als auch an der Lindenstraße. Dies betrifft auch den Verwaltungsbereich der nordöstlich gelegenen Kindertagesstätteneinrichtungen.

Von der vorliegenden 4. Änderung sind Teile des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13b –neu- betroffen. Für einen Teil des Plangeltungsbereiches verbleibt es bei den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Schule sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-. Für den Bereich nördlich entlang der Lindenstraße wird neu eine Baufläche als Mischgebiet entwickelt.

Ziel dieser Planung ist es zum einen notwendige Erweiterungsflächen für die hier vorhandene Förderschule zu sichern. Gleichzeitig soll jedoch als langfristige Orientierung eine untergeordnete gemischte Nutzung an der Lindenstraße ermöglicht werden. In Anbetracht der zurzeit gegebenen Veränderungen der Schulsysteme und der Auswirkungen aus dem demographischen Wandel sollen mögliche Umnutzungen zumindest entlang der Lindenstraße langfristig gesichert werden.

Eine Veränderung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung ist nicht vorgesehen, so dass die neu geschnittenen Bauflächen dieser Fläche für den Gemeinbedarf sowie des Mischgebietes wie bisher an die Alte Landstraße bzw. Lindenstraße verkehrlich angebunden werden. Hierbei wird auch eine fußläufige Verbindung zum nordöstlich angrenzenden Bereich der Kirche und des Kirchhofes gesichert.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- wird die überbaubare Fläche durchgehend von der Alten Landstraße bis hin zur Lindenstraße neu auf den vorhandenen Bestand und die Erweiterungsbereiche ausgerichtet und zugeschnitten. Die Nutzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Bauweise, der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird für das Gesamtgebiet neu festgelegt mit einer zulässigen zweigeschossigen abweichenden Bauweise, für die auch eine Dreigeschossigkeit zulässig ist, sofern die zulässige Geschossfläche eingehalten wird. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,0 angehoben. Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ist mit 75 vom Hundert vorgesehen, wobei auch eine Obergrenze der zulässigen Vollversiegelung festgelegt ist. Hierdurch kann auch langfristig ein hinreichender Flächenbedarf für die hier vorgesehenen Nutzungen gesichert werden.

Der Bereich prägender Großgrünstrukturen mit vorhandenen Einzelbäumen, und hier im Besonderen mit Baumreihen, liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches einmal entlang der Lindenstraße als Straßenbaumbestand und zum anderen als Einfassung des nordöstlich angrenzenden Kirchhofes. Innergebietlich ist ein in unterschiedlicher Qualität vorhandener Hausgartenbereich an der Lindenstraße entstanden. Auf den

bisherig schulisch genutzten Flächen sind an verschiedenen Stellen gleichfalls Einzelbäume vorhanden. Aufgrund der erforderlichen Erweiterungen der überbaubaren Flächen zur Sicherung eines Standortes für schulische bzw. soziale Einrichtungen sowie für die Entwicklung innerhalb des Mischgebietes sind insgesamt 22 Einzelbäume als künftig entfallend vorgesehen. Hierzu bestehen keine planerischen Alternativen, die einen weiteren Erhalt, zumindest einiger Einzelbäume, ermöglicht hätten. Es ist aber davon auszugehen, dass, abhängig von den durchzuführenden Erweiterungsbaumaßnahmen, ein Großteil dieser planungsrechtlich entfallenden Einzelbäume bestehen bleibt.

Zu den das Plangebiet berührenden Immissionen aus Verkehrslärm liegt eine Begutachtung vor, die sich auf die übergeordnete Landesstraße 225 (Alte Landstraße) und die Lindenstraße bezieht. Hieraus ist abzuleiten, dass für beide Straßenzüge Maßnahmen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes als passiver Schallschutz zu sichern ist. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen von einzuhaltenden Lärmpegelbereichen geschehen. Auch sind Festsetzungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen getroffen. Weitergehende Maßnahmen des Schallschutzes sind nicht zu befolgen.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit Vorentwurfs- und Entwurfsfassung bis hin zur Satzung durchgeführt. Hierbei ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, 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. 13b –neu- 4. Änderung ist bereits bisher als schulische Einrichtung als Hauptnutzung und ungeordnet als soziale Einrichtung genutzt. Dieses begründet sich aus den städtebaulichen Vorgaben der bisherigen Planung. Der Gesamtbereich war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Aus diesen bisherigen städtebaulichen Vorgaben sind die vorliegenden Planinhalte entwickelt, die bezüglich der Bebaubarkeit und der Nutzungsstruktur in Teilbereichen Veränderungen ergeben, aber insgesamt langfristig auch andere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Somit erfolgte die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur in Bezug auf die Veränderungen der zulässigen Versiegelung des Bodens und des Verlustes vorhandener Grünstrukturen als Einzelbaum. Hierbei ist festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden von 130 qm Ausgleichfläche besteht. Eine Verrechnung soll mit entsprechenden Öko-Konten der Stadt erfolgen. Für den planungsrechtlichen Fortfall von Einzelbäumen ist ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 10 neu zu pflanzenden Einzelbäumen ermittelt. Auch dieser Ausgleich erfolgt über die Verrechnung mit entsprechenden Öko-Konten der Stadt. Hierzu wird auf weitergehende Ausführungen in der Begründung verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

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 kein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden, sondern die Belange zum Eingriff und Ausgleich sowie zur Grünordnung sind allein mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet 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 Stellungnahmen auch 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.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 13b -neu- 4. 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 ist mit der Satzung erreicht worden.

Bargteheide, den 05. Juli 07] (S)




Bürgermeister