

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben..... | 3 |
| 1.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4. | Plangebiet..... | 3 |
| 2. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3. | Planinhalt..... | 4 |
| 3.1. | Städtebau | 4 |
| 3.2. | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 3.3. | Immissionen | 6 |
| 3.4. | Grundwasserschutz..... | 6 |
| 3.5. | Archäologie und Denkmalpflege | 7 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 5. | Kosten..... | 7 |
| 6. | Naturschutz und Landschaftspflege | 8 |
| 7. | Billigung der Begründung..... | 9 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet östlich der „Alten Landstraße“ und südlich des „Alten Sportplatz“ liegt im erweiterten Zentrum der Stadt Bargteheide. Das Gebiet ist eine Grünfläche, die sich in einen Abenteuerspielplatz und eine als Fest- und Bolzplatz genutzte Grünfläche unterteilt. Der zu bebauende Teil der Grünfläche diente als Festplatz, welcher inzwischen nicht mehr genutzt wird. Die Einwohner des Quartiers nutzen die Fläche zur Naherholung. Im Zuge einer Nachverdichtung des Innenstadtbereichs soll der als Festplatz genutzte Teil der Grünfläche mit Hilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bebaut werden. Hierdurch können bis zu 30 Wohneinheiten entstehen.

Mit der 8. Änderung wird das Plangebiet in nordöstliche und südöstliche Richtung erweitert, zum einen um die verkehrliche Erschließung zu sichern und zum anderen um einen Bereich für einen Müllsammelstandort klarzustellen. Ebenfalls wird der zu erbringende Ausgleich der 7. Änderung durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargteheide gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Diese zeigt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche auf. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Innenstadtbereich, östlich der „Alten Landstraße“ und südlich der Straße „Alter Sportplatz“. Das Gebiet ist Teil einer Grünfläche, deren westlicher Teil ein Abenteuerspielplatz und östlicher Teil eine als Festplatz und zur Naherholung genutzte Wiese ist. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke stellt sich im Norden und Osten des Gebietes aus Gebäuden des öffentlich geförder-

ten Wohnungsbaus aus den 1970/80er und 1990er Jahren zusammen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.600 qm. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Teilungslinie durch das Flurstück 250 ca. 7,5 m parallel zur südwestlich verlaufenden Flurstücksgrenze. |
| Im Osten: | Teilungslinie durch das Flurstück 250, südöstliche Grenze der Flurstücke 79/21 und 79/20. |
| Im Süden: | Südwestliche Grenze des Flurstücks 630. |
| Im Westen: | Nordwestliche Grenze des Flurstücks 630. |

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge einer Nachverdichtung in zentralörtlicher Lage der Stadt Bargteheide wurde ein öffentliches Grundstück für eine Wohnbebauung entwickelt. Ziel der Planung ist es, die verkehrliche Erschließung des Grundstücks und einen Müllsammelstandort durch die Festlegung eines Bereichs für Nebenanlagen planungsrechtlich zu sichern. Hierfür wurde das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13b (neu) als Grundlage genommen und in Richtung Nordosten und Südosten erweitert, so dass die Verkehrsfläche als auch die Flächen für Nebenanlagen dargestellt werden können. Der aus der 7. Änderung des Ursprungsplans entstandene Ausgleich an Bäumen wird innerhalb des Plangebiets neu geregelt. Durch die Planung werden voraussichtlich zwei öffentliche Parkplätze im Bereich der Zufahrt zu dem Grundstück zurückgenommen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um dem Schwerpunkt des Wohnens in diesem Bereich zu entsprechen. Ergänzende, nicht störende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind verträglich und können zu einer Belebung des Quartiers führen. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden zum Schutz der Wohnruhe nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Rahmen der Umgebung. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und der Vorgabe der umliegenden Gebäude soll das Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 dem oberen Rahmen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung entsprechen. Zusätzlich wird eine max. zulässige Gebäudehöhe aufgenommen, die sich an den Höhenentwicklungen der 3-geschossigen Bauweise orientiert und sich in die

Umgebung einfügt sowie das Stadtbild in zentrumsnahe Charakter fortführt. Als Bezug wird das Normal-Höhen-Null (NHN) definiert. Die Festsetzung auf 60 m über NHN entspricht einer Gebäudehöhe von 11-12 m, da das Gebiet eine leichte Steigung von 1 m in Nord-Süd-Richtung aufweist.

Um die Verkehrssicherheit besonders im Einmündungsbereich von Garagen und Carports zu erhöhen, werden diese in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen. Gleichzeitig wird der großzügige Straßenraum mit Baumstandorten entsprochen.

Befestigte Flächen für Stellplatzanlagen und Zuwegungen sollen in wasserdurchlässiger Ausführung gebaut werden. Geschlossene Beton- oder Asphaltflächen sind danach nicht zugelassen. Pflasterflächen sind aufgrund des hohen Fugenanteils wasserdurchlässig, sofern kein Betonunterbau erfolgt. Durch diese Maßnahme kann eine Minimierung der Betroffenheiten des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird reduziert und verzögert abgegeben. Für eine attraktive Durchgrünung des Gebietes und zur Gestaltung der Stellplatzanlagen sind Neupflanzungen von Bäumen bzw. Ersatzanpflanzungen vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets ist um einen Teil der Straße Alter Sportplatz erweitert worden. Zur Klarstellung und Sicherung einer Zufahrt zum Plangebiet ist dieser Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und die derzeitige Aufteilung der Verkehrsfläche lediglich nachrichtlich übernommen. Hierdurch kann die Stadt die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, öffentliche Parkplätze und Zufahrt zum Plangebiet selbstständig vornehmen.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft neben der Baumreihe ein öffentlicher Gehweg, der die Fortsetzung des Gehwegs an der Straße Alter Sportplatz darstellt. Um diese für Fußgänger angenehme Erreichbarkeit der südlichen Gebäude zu bewahren, wird der Gehweg durch ein Wegerecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Die diesen Gehweg begleitende Lindenreihe wird als zu erhalten festgesetzt, da es sich dabei um eine ausgeprägte Baumreihe handelt, die den öffentlichen Raum zwischen den Stellplätzen und dem Gehweg maßgeblich gliedert.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Müllstandort und drei Stellplätze des südlich angrenzenden Wohngebäudes (Alter Sportplatz Nr. 17). Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird ein gemeinsamer Müllstandort südlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage geschaffen. Hier wird die Festlegung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage aus dem Ursprungsplan übernommen und um eine südlich angrenzende Fläche für Nebenanlagen zur Einrichtung eines Müllsammelstandortes erweitert.

Für die Stadt Bargteheide gilt eine Ortsgestaltungssatzung, die Aussagen zur Gestaltung der Baukörper und zum Umgang mit Materialien trifft, um einen ortstypischen Charakter zu wahren. Diese Satzung ist in räumliche Teilbereiche gegliedert und trifft im ‚Bereich C‘ Aussagen zum Plangebiet. Diese beziehen sich auf Bestimmungen für Anlagen zur Außenwerbung und werden übernommen. Weiterer Regelungsbedarf wird nicht erforderlich.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Alter Sportplatz an die Alte Landstraße angebunden, die als Landstraße (L 225) klassifiziert war und seit dem 01.01.2013 eine Gemeindestraße ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets an der Straße „Am Markt“ (B 75). Die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ihre Anzahl richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung sowie des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein und sieht in städtischer Lage einen Stellplatz pro Wohneinheit vor.

Die für die Erschließung vorgesehene Straße „Alter Sportplatz“ muss so hergestellt sein bzw. werden, dass sie mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar ist.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

3.3. Immissionen

Trotz eines erhöhten Verkehrsaufkommens der Alten Landstraße ist das Plangebiet aufgrund des Abstands von 80 m zur Straße nicht von erheblichen Immissionen berührt. Das im Jahr 1998 von dem Büro Masuch + Olbrisch erstellte Gutachten „Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide“ stellt für den Bereich des Plangebiets ebenfalls keine erhebliche Lärmbelastung fest.

Der direkt angrenzende Abenteuerspielplatz im Westen des Plangebiets dient der Wohnbevölkerung aus dem Quartier und vor allem deren Kindern als Naherholungsfläche. Die hier entstehenden, zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sind als sozialadäquat einzuordnen und von der Nachbarschaft hinzunehmen.

3.4. Grundwasserschutz

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen sowie temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen stellen ei-

nen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

3.5. Archäologie und Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über die Straße Alter Sportplatz bereits an die vorhandenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen Strom der SH-Netz AG. Bestehende Versorgungsanlagen sind mit einer Dienstbarkeit abzusichern.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

5. Kosten

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Bargteheide keine Kosten zur Entwicklung des Gebietes.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sowie die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche einer innerörtlichen Grünfläche, die von Gehölzstrukturen umstellt ist. Dabei wird die südwestliche Plangebietsgrenze von einem Knick mit mächtigen alten Eichenüberhältern definiert. Im Südosten steht eine Lindenreihe. Auch zur nördlich liegenden Straße Alter Sportplatz begrenzt eine Lindenreihe die Grünfläche. Der nordwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Teil der Grünfläche ist als Spielplatz ausgestaltet. Der im Plangebiet liegende Teil der Grünfläche wird als Freizeitfläche zur Naherholung sowie als Auslaufläche für Hunde genutzt.

Bei der Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze an den Kronentraufbereichen eines wertvollen Eichenüberhällers sowie der südöstlich das Plangebiet begrenzenden Lindenreihe definiert. Der Eichenüberhälter wurde bereits im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot belegt. Mit Ausdehnung des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung liegt jetzt auch die Lindenreihe innerhalb des Geltungsbereiches, so dass nun auch diese mit einem Erhaltungsgebot belegt wird. Gem. DIN 18 920 sind die Kronentraufbereiche während der Baumaßnahme über entsprechende Schutzzäune zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege (RAS-LP 4) ist zu berücksichtigen. Wurzeln dürfen nicht durch Auf- und Abtragungen beeinträchtigt werden, ggf. sind entsprechende Wurzelvorhänge einzubringen, spezielle Absaugtechniken anzuwenden oder Ausschachtungen von Hand durchzuführen. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu versorgen und Krone und Wurzelbereich in Gleichgewicht zu bringen.

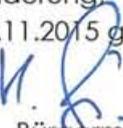
Zwei Linden an der Straße alter Sportplatz können durch die Bebauung nicht erhalten werden. Die Stadt Bargteheide verfügt über keine Baumschutzsatzung. Für die beiden mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m vermessenen Bäume wurde ein Ausgleich von 3 Ersatzbaumpflanzungen vereinbart, die im Plangebiet zu erbringen sind. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden getroffen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13b(neu), 8. Änderung, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 05.11.2015 gebilligt.

Bargteheide, 23. DEZ. 2015




Bürgermeister