

Stadt Bargteheide

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

mit folgenden Anlagen:
- Umweltbericht und Grünordnerischer
Fachbeitrag zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 19
der Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn

Planverfasser:



**IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG**
Flensburger Landstraße 195-198, D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 48 89 0 Fax. (431) 6 48 89 88
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.de

Auftraggeber:



LEG Entwicklung GmbH
Eckernförder Straße 121
24119 Kronshagen
Tel. 0431/5468-0

Kiel, 29.04.2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Lage und Größe des Plangebiets	3
4.	Landesplanerische Vorgaben und städtebauliche Entwicklungsziele	3
5.	Änderungen des Bebauungsplans/Planungserfordernis	3
6.	Umweltbericht	4
7.	Generelle Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 19	4
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße	4
7.2	Gestaltungsfestsetzungen	5
7.3	Hinweise für den Bau von Kellern und Versickerungsanlagen	5
7.4	Erschließung des Plangebiets	5
7.5	Öffentliche Grünflächen	6
8.	Immissionsschutz	6
8.1	Geruchsimmissionen	6
8.2	Lärmimmissionen	6
9.	Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
10.	Bodenordnende Maßnahmen	6
11.	Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans auf benachbarte Bereiche	7
12.	Ver- und Entsorgung	7
12.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	7
12.2	Löschwasserversorgung	7
12.3	Elektrizitätsversorgung	7
12.4	Erdgas	7
12.5.	Telekommunikation	7
12.6	Abfallentsorgung	8
12.7	Abwasserbeseitigung	8
12.8	Gewässerpflege	8
13.	Städtebaulicher Vertrag	9

Stadt Bargteheide

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

1. Allgemeines

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr Bargteheides hat am 06.09.2007 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 aufzustellen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans basiert auf folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.12.2004.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 19, zwischen der Straße „Kruthorst“ und dem „Hufeisenring“, nordwestlich des Wohngebiets „An den Teichen“. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt ca. 5 ha.

4. Landesplanerische Vorgaben und städtebauliche Entwicklungsziele

Die Stadt Bargteheide ist gemäß Landesraumordnungsplan und Regionalplan Untzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide ist der Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ entwickelt worden, der die Grundlage für die Bebauungspläne in diesem Gebiet bildet und den Schwerpunkt Wohnungsbau sichert.

5. Änderungen des Bebauungsplans/ Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist am 22.12.2003 rechtskräftig geworden. Die Änderungen ergeben sich aus der Notwendigkeit der Anpassung des Plangeltungsbereichs an die veränderte Trassenführung der innerörtlichen Verbindungsstraße und einer veränderten Erschließung. Bei den vorgesehenen Änderungen wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, so dass es in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich des Bodenhaushaltes zu keiner Erhöhung kommt.

Neue Eingriffe werden allerdings im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften ausgelöst und in einem beiliegenden Umweltbericht und grünordnerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 behandelt.

Durch die Änderung des Trassenverlaufs der Verbindungsstraße wird der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Des Weiteren verzichtet der Erschließungsträger auf die Option, die als private Grünfläche nach einer Änderung des Bebauungsplans bebauen zu können. Die geplante Erschließungsstraße Kutscherweg entfällt in diesem Bereich und wurde verlegt.

Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zur Innerörtlichen Verbindungsstraße soll die Satzung für das Teilgebiet II aufgehoben werden, da das in dieser Fläche liegende Regenrückhaltebecken ausschließlich der Straßenentwässerung der Innerörtlichen Verbindungsstraße dient und somit der Planfeststellung zuzuordnen ist.

Die Erschließung zwischen dem Hufeisenring und der Rossallee ist neu geordnet worden. Dadurch wurde eine neue Straße in den Plan eingefügt (Kutscherweg neu). Durch die Neuordnung der Erschließung sind flexiblere Grundstücksgrößen möglich. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst, die Nutzungszahlen wurden beibehalten.

Der Text Teil B ist der geänderten Planung entsprechend angepasst.

Der rechtlich gesicherte Standort des Trafos soll verlegt werden, da der jetzige Standort sich sehr negativ auf das benachbarte Grundstück auswirkt. Es ist vorgesehen, den Standort an einen benachbarten Sammelplatz des Bebauungsplans Nr. 16a zu verlegen. Die genannten Ziele berühren teilweise die Grundzüge der Planung und begründen ein Planungserfordernis.

6. Umweltbericht und Grünordnerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht und Grünordnerischer Fachbeitrag, die sich mit den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 befassen, sind Bestandteil der Begründung und der Begründung beigefügt.

7. Generelle Aussagen zur Konzeption des Bebauungsplans Nr. 19

Der Bebauungsplan sieht eine Gruppenbildung bei der Gebäudeanordnung vor. Dadurch soll die Übersichtlichkeit gefördert und die Bildung nachbarschaftlicher Kontakte unterstützt werden. Durch die Anlage der Grünachsen und durch die Kombination mit Fußwegen und Integration der Kinderspielplätze werden zusätzliche Orte der Kommunikation geschaffen. Die Fußwege sollen Verbindungen mit den vorhandenen Siedlungsteilen stärken.

Vorhandene und prägende Knick- und Gehölzstrukturen sind bei der Planung berücksichtigt und integriert worden. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Konzeption.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

Sämtliche Bauflächen im Bebauungsplangebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, d.h. dass ein Grundstück bis zu 30% durch Gebäude überbaut werden darf. Gem. §19, Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Für diese Anlagen darf die Grundflächenzahl um 50% überschritten werden. Für das gesamte Änderungsgebiet ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Ergänzt wird die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe, die 8,50 m über Erdgeschossfußboden beträgt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) muss mindestens 0,30 m und kann maximal 0,50 m über der Gradiente (Straßenachse) auf der Höhe der Grundstücksmitte erstellt werden.

Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Bei Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 begrenzt. In den Doppelhaushälften ist nur 1 Wohnung zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße ist je nach dem zulässigen Haustyp festgelegt. Dadurch soll einer Verdichtung über das geplante Maß hinaus verhindert werden.

7.2 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Diese Festsetzungen betreffen bei den Gebäuden u.a. die Dachform, die Dachneigung und deren Farbe der Eindeckung. Bei den möglichen Dachformen (Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) ist das Mansarddach zusätzlich aufgenommen worden. Des Weiteren wurde die Höhe der straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke festgelegt.

7.3 Hinweise für den Bau von Kellern und Versickerungsanlagen

Ergebnisse der vorgenommenen Bodenuntersuchungen haben einen hohen Grundwasserstand und eine sehr eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben.

- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt einen 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 so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch ansickerndem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragsstellung zur Entscheidung einzureichen.
- Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.
- Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

7.4 Erschließung des Plangebiets

Der Änderungsbereich wird über die Verlängerung der Rossallee erschlossen, die die Funktion einer Sammelstraße hat. Die weitere Erschließung erfolgt über die Schleifenstraße Hufeisenring und über befahrbare Wohnwege Pferdegasse, Kutscherweg und Stallgasse. Es ist vorgesehen, den Hufeisenring an die innerörtliche Verbindungsstraße anzuschließen. Dies ist bereits erfolgt, soll jedoch zunächst nur für Baufahrzeuge gelten, um den bereits bebauten Teil nicht mit Baustellenverkehr zu belasten.

Aus den Erfahrungen der Stadt Bargteheide sollten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für eine Wohneinheit eines Einfamilienhauses 2 private Stellplätze geschaffen werden. Die Anzahl der zu errichtenden öffentlichen Parkplätze (für Besucher) soll 1/3 der Anzahl der notwendigen Stellplätze betragen. Die öffentlichen Parkplätze sollen überwiegend in Längsaufstellung im Straßenraum angeordnet werden.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Südöstlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitfläche vorgesehen, die naturnah gestaltet werden soll. Für den Spielbetrieb sind weder Bodenaustausch noch Bodenbefestigung geplant.

8 Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Von 2 landwirtschaftlichen Betrieben und von der städtischen Kläranlage gehen Emissionen aus. Diese Probleme sind in zwei Gutachten bearbeitet worden. Die Ergebnisse wurden bereits bei der Planung des Bebauungsplans Nr. 19 berücksichtigt.

8.2 Lärmimmissionen

Für den Gesamtplan des Bebauungsplans Nr. 19 ist eine Lärmuntersuchung erfolgt. (Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 19, Masuch+Olbrisch, Stand 27. Mai 2003). Die Lärmuntersuchung ermittelt folgende Lärmemissionen:

- Schießlärm (Schießsportanlage im Südwesten des Plangebiets)
- Lärm vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (im Westen des Plangebiets)
- Sportlärm (Tennisplätze im Norden des Plangebiets)
- Verkehrslärm (ausgehend von der Jersbeker Straße im Süden und von der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße im Westen)

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Ausgangslage, die der Lärmuntersuchung zugrunde lag, unverändert. In so fern sind die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in die 2. Änderung übernommen worden.

9. Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Die Summe der bisher behandelten Planungen bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der ausgeglichen werden muss.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden Grünplanung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur gering betroffen. Dieser Änderung ist ein „Grünordnerischer Fachbeitrag“ beigefügt.

Mit der LEG ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen der sicherstellt, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den vorgesehenen Regelungen durchgeführt werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Grundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19 sind im Besitz der LEG-Entwicklung GmbH bzw. der Stadt Bargteheide Dies gilt auch für die Flächen der innerörtlichen Verbindungsstraße. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- 11. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans auf benachbarte Bereiche**
Die Änderungen wirken sich kaum auf die benachbarten Bereiche aus, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird und die Baugrenzen an den Rändern des Plangebiets nur geringfügig verändert werden.
- 12. Ver- und Entsorgung**
Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Einrichtungen und Netze.
Im Einzelnen sind folgende Träger zuständig:
- 12.1 Trink- und Brauchwasserversorgung**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das zu erweiternde Netz der E.On Hanse, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer-Str. 52, 22926 Ahrensburg.
- 12.2 Löschwasserversorgung**
Das Versorgungsnetz für Trink- und Brauchwasser wird auch auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung ausgerichtet. Ausreichende Mengen sind in den Regenrückhaltebecken vorhanden.
- 12.3 Elektrizitätsversorgung**
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der E.On Hanse, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer-Str. 52, 22926 Ahrensburg.
Insbesondere aus Gründen der Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich auch die Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand als Knicks geprägt ist und für eine beeinträchtigungsfreie Leitungsstraße jeweils weitere Knickteile zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleistungen gelten auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.
- 12.4 Erdgas**
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Versorgungsnetz der E.On Hanse, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer-Str. 52, 22926 Ahrensburg.
Zum Schutz der vorhandenen Leitungen bei Bauausführung ist deren genaue Lage durch Probeaufgrabungen zu ermitteln.
- 12.5 Telekommunikation**
Die Sicherstellung der Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der DEUTSCHEN TELEKOM AG oder anderer Anbieter. Bei dem Ausbau des Netzes der Telekom ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bezirksbüros Netze 29, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon: 0451/ 488-4770 so früh wie möglich mitzuteilen. Die Verlegung der Leitungen muss unterirdisch erfolgen.

12.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt (AWS).

12.7 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung vorgesehen. Entsorgungsträger ist die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen. Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hiefür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sind für den Bereich des Plangebiets über Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen. Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugrundstücken und aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese zu fassen und abzuleiten. Dies geschieht im Hinblick darauf, als dass im Bereich des Plangebietes nur von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann und damit sich keine vertretbaren Entlastungen durch mögliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ergeben. Den privaten Grundstückseigentümern soll jedoch freigestellt sein, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen, wie die Benutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser und zur Grundstücksbewässerung.

Auf die Abwassersatzung der Stadt Bargteheide bezogen auf den Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

12.8 Gewässerpflege

Für die Unterhaltung und Pflege der Gewässer, in die das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 entwässert ist der Gewässerpflegeverband Ammersbek – Hunnau zuständig.

13. Städtebaulicher Vertrag

Vorhabenträger ist die LEG-Entwicklung GmbH,
Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bargteheide und dem Vorhabenträger festgelegt.
Danach trägt der Vorhabenträger die Kosten für die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet sowie die Kosten der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentlichen Flächen sowie auf der Ausgleichsfläche. Sie übergibt alle diese Anlagen kostenfrei an die Stadt.

Die Begründung zur Satzung wurde durch die Beschlüsse der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 29.04.2008 gebilligt.

Stadt Bargteheide, 19.06.2008



- Bürgermeister -



Anlagen:

- Umweltbericht und Grünordnerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn