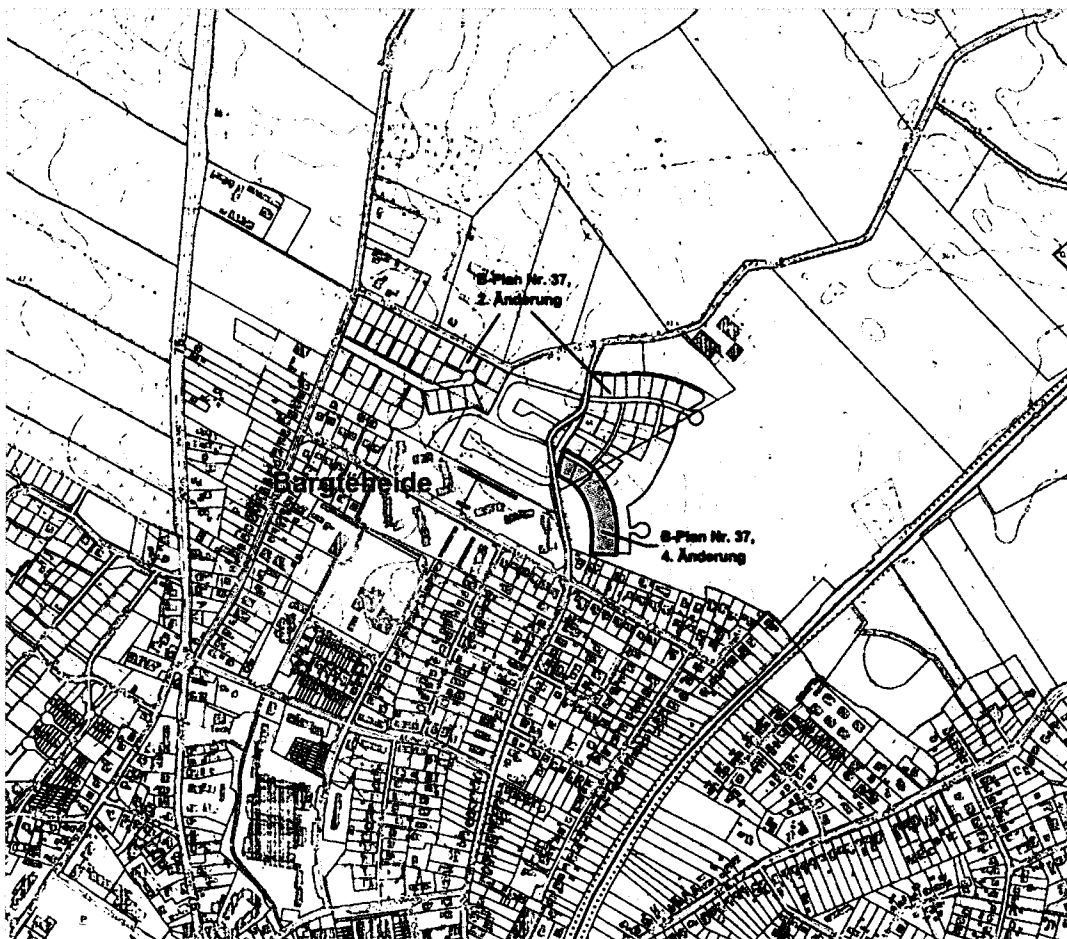




BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 37 - 4. Änderung - für das Gebiet Wilhelm-Busch-Weg sowie westlich angrenzende Bauflächen vom südlichen Beginn des Weges bis hin zur Einmündung Wilhelm-Hauff-Weg



■ Aufstellungsbeschluss	23.02.2012	
■ Bekanntmachung	09.03.2012	
■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	03.05.2012	
■ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	26.06.2012	bis 25.07.2012
■ Beteiligung der Behörden/TöBs und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	26.06.2012	bis 25.07.2012
■ Prüfung der Anregungen	07.11.2012	
■ Satzungsbeschluss	07.11.2012	

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
1.1	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	3
1.2	Planaufstellung	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Nutzung	4
2.2	Bisherige Festsetzungen	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan	5
3	Ziele der Planung	5
4	Inhalte der Planung	6
4.1	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise	6
4.3	Grünordnung	7
4.4	Weitere Festsetzungen	7
4.5	Flächenbilanz	7
5	Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6	Kosten	8
7	Beschluss	8

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Wilhelm-Busch-Weg und das westlich angrenzende Baugebiet bis zur öffentlichen Grünfläche bzw. bis zum Wilhelm-Hauff-Weg. Die Gesamtfläche beträgt rd. 0,6 ha.

Das Plangebiet ist im östlichen Teilgebiet des B-Planes Nr. 37, 2. Änderung die südwestliche Teilfläche. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 37 ersetzt die Festsetzungen der oben genannten 2. Änderung.

1.2 Planaufstellung

Die in den letzten Jahren rege Bautätigkeiten in der Stadt Bargteheide hat zu einem Engpass in der Versorgung mit Kindergartenplätzen, Schulen und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen geführt. Zusätzlich gibt es Behinderungen des Straßenverkehrs in direktem Umfeld des B-Planes Nr. 37, die für größeren Unmut in der Bevölkerung sorgen. Das vorhandene angrenzende Straßennetz, das den vorhandenen Verkehr aus dem B-Plan 37 aufnehmen muss, ist überlastet. Zur Reduzierung der heute schon vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Engpässe in der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und im Straßennetz hat sich die Gemeinde entschlossen, eine angemessene Reduzierung möglicher Wohneinheiten und der Bebauungsdichte im Gebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 37 vorzunehmen.

In der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 sind im Plangebiet dieser 4. Änderung eine Bebauung mit Doppelhäusern, Einzelhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Auf Grund der o.g. Engpässe sollen nunmehr nur noch Einzelhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig sein.

Der Plan erfüllt die Voraussetzungen nach § 13a BauGB:

- Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Es wird im Süden von bebauten Grundstücken, im Westen von einer öffentlichen Grünfläche mit angrenzender Straße und Bebauung begrenzt, im Norden und Nordosten gibt es erschlossene Bereiche des B-Planes Nr. 37,

die zum Teil schon bebaut sind. Lediglich im Osten wird die geplante Bebauung im rechtsgültigen B-Plan mittelfristig umgesetzt werden.

- Die Reduzierung einer bisher festgesetzten Nutzung wird als eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ angesehen.
- Die geplante Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m².
- Durch den B-Plan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Der Plan wird daher als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da wegen der geringen Änderungen des derzeit geltenden B-Planes die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausreicht.

Die Kinder und Jugendlichen wurden nicht gesondert beteiligt, da die Änderungen gegenüber den Festsetzungen des B-Planes Nr. 37 – 2. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange dieser Altersgruppen haben (vgl. Ziffer 4.3 dieser Begründung). Außerdem haben Kinder und Jugendliche Gelegenheit, ihre Interessen während der öffentlichen Auslegung in das Planungsverfahren einzubringen.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet einschließlich der westlich angrenzenden Grünfläche und der nördlich geplanten Baugebiete bis zur Bebauung am Erich-Kästner-Weg wird heute noch landwirtschaftlich genutzt. Planerisch sind die Erschließungsflächen und die Grundstückszuschnitte durch den B-Plan Nr. 37 einschließlich seiner Änderungen vorbereitet.

2.2 Bisherige Festsetzungen

Bis auf einige Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise sind die Festsetzungen zur 4. Änderung schon in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 enthalten. Dies gilt auch für die Abgrenzungen des Wilhelm-Busch-Weges, der südlich gelegenen Parkfläche (Grünfläche) und des allgemeinen Wohngebietes.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 37 entwickelt sich aus dem F-Plan der Stadt Bargteheide. Dort ist für das Gebiet eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan weist für das Gebiet ebenfalls eine Wohnbaufläche aus. Somit besteht kein Widerspruch zwischen den geplanten Festsetzungen der 4. Änderung und dem Landschaftsplan.

3 Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil eines größeren geplanten, in Teilen schon bebauten Baugebietes zwischen dem Wilhelm-Hauff-Weg im Westen und dem geplanten Ortsrand im Nordosten Bargteheides. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 einschließlich seiner Änderungen wurde das Ziel verfolgt, möglichst viele Wohneinheiten zu schaffen.

Die in den letzten Jahren rege Bautätigkeiten in der Stadt Bargteheide hat zu einem Engpass in der Versorgung mit Kindergartenplätzen, Schulen und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen geführt. Zusätzlich gibt es Behinderungen des Straßenverkehrs in direktem Umfeld des B-Planes 37, die für größeren Unmut in der Bevölkerung sorgen. Das vorhandene angrenzende Straßennetz, das den vorhandenen Verkehr aus dem B-Plan 37 aufnehmen muss, ist überlastet. Zur Reduzierung der heute schon vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Engpässe in der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und im Straßennetz hat sich die Gemeinde entschlossen, eine angemessene Reduzierung möglicher Wohneinheiten und der Bebauungsdichte im Gebiet der 4. Änderung des B-Planes 37

vorzunehmen. Aus diesem Grunde wurde am 23.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 zum 4. Mal zu ändern, um das o.g. Ziel planungsrechtlich umzusetzen.

4 Inhalte der Planung

Im Folgenden wird lediglich auf die gegenüber der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 vorgenommenen Änderungen eingegangen. Für die übernommenen Inhalte wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 37 – 2. Änderung – vom September 2010 verwiesen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen wurde die bauliche Nutzung von 2 Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit pro Gebäude zurückgenommen, um dem oben formulierten Ziel nachzukommen.

Die Reduzierung auf eine Wohneinheit pro Gebäude ist der Not geschuldet, die o.g. Engpässe bzw. Überlastungen des angrenzenden Straßennetzes zu mindern. Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entbindet die Entscheidungsträger der Stadt nicht vor der Verantwortung, andere Aspekte, wie z.B. die Belastungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes, zu berücksichtigen und, wie in diesem Fall, Korrekturen an vorhandenen Planungen/B-Plänen vorzunehmen.

4.2 Bauweise

Die in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 festgesetzten Möglichkeiten, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichten zu können, wurde auf Einzelhäuser reduziert, um dem Ziel nahezukommen, eine geringere bauliche Ausnutzung auf den Grundstücken zu erreichen. Gleichzeitig wird hiermit ein angemessenerer Übergang zur westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche erreicht.

4.3 Grünordnung

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern und der Zulässigkeit von max. einer Wohneinheit pro Gebäude wird sich gegenüber den Festsetzungen des B-Planes Nr. 37 – 2. Änderung – eine Verbesserung der Freiflächensituation einstellen, da sich sehr wahrscheinlich die tatsächlich gebaute GRZ reduzieren und der Gartenanteil erhöhen wird. Dieses wirkt sich auch positiv auf die Spielmöglichkeiten für Kinder aus. Zusätzlich können sich Kinder und Jugendliche westlich des Baugebietes in der öffentlichen Grünfläche treffen und spielen. Die Freiraumversorgung für Kinder und bis zu einem gewissen Grad für Jugendliche ist ausreichend.

4.4 Weitere Festsetzungen

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 übernommen. Dieses gilt insbesondere für Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Straßenverkehrsfläche und zu Vorkehrungen vor schädlichen Lärmimmissionen.

4.5 Flächenbilanz

Im Plangebiet sind folgende Gebiete und Flächen festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet	0,44 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,14 ha
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage	<u>0,02 ha</u>
Gesamtfläche B-Plan	0,60 ha

5 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dieses gilt jedoch nicht für nach ande-

ren Gesetzen geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, die hier jedoch nicht betroffen sind.

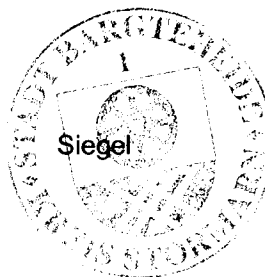
6 Kosten

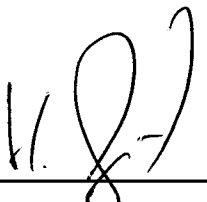
Aus der 4. Änderung des B-Planes Nr. 37 entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

7 Beschluss

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung Bargteheide in ihrer Sitzung am 07.11.2012 gebilligt.

Bargteheide, den 07. Dez. 2012




(Bürgermeister)