

Stadt Bargteheide

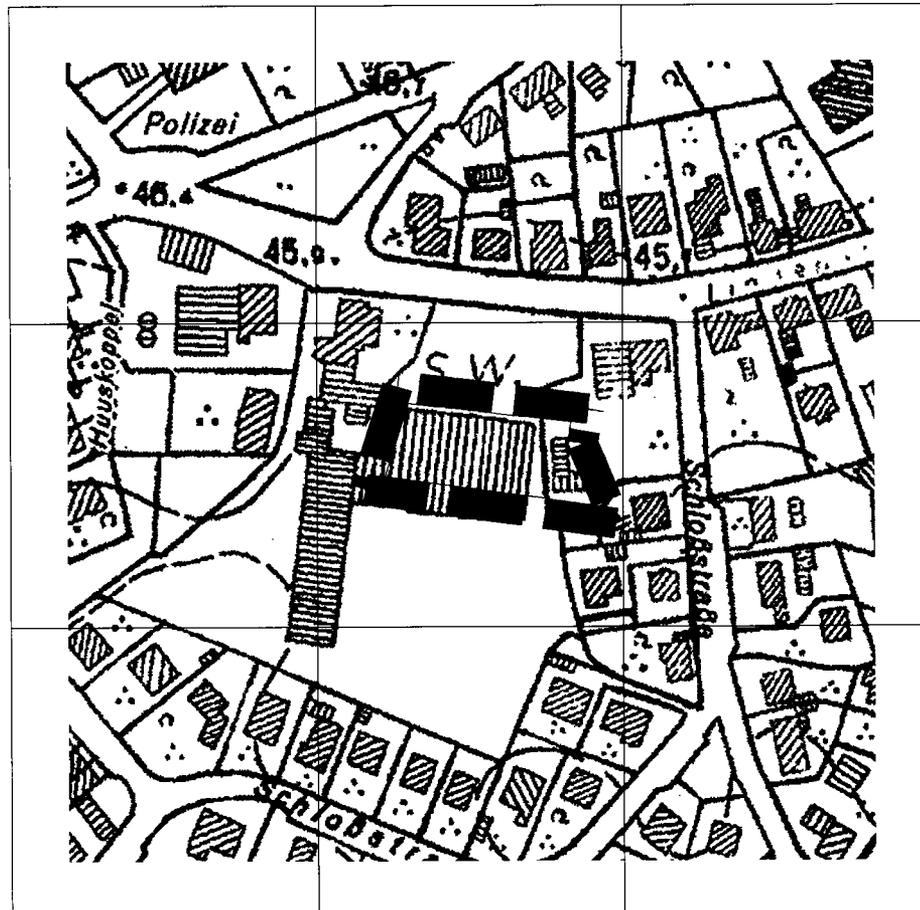
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10 - neu - 1. Änderung

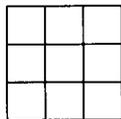
Gebiet: Südlich der Lindenstraße, westlich und nördlich der Schloßstraße

Begründung

Planstand: 4. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

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	4
3.3.	Immissionen	5
3.4.	Altlasten	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten.....	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.	Billigung der Begründung.....	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10 Neuauflistung der Stadt Bargteheide. Für das Betriebsgelände einer ehemaligen Baufirma trifft dieser Bebauungsplan Nr. 10 Festsetzungen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit einer Privaterschließung von der Lindenstraße aus. In einem Teilbereich dieses Wohngebietes ist eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen sowie ein Parkplatz vorgesehen. Diese Festsetzungen wurden bislang nicht realisiert. Der Eigentümer hat nunmehr geänderte Vorstellungen für eine Bebauung entwickelt, so dass für die Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen kein Bedarf mehr besteht. Die Stadt Bargteheide unterstützt das Vorhaben und hat die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer Neuregelung für die Flächen des ruhenden Verkehrs beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². 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. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Bargteheides südlich der Lindenstraße, westlich und nördlich der Schloßstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,11 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 204 und 207. Im Bestand präsentiert sich das Gebiet als Betriebsgelände einer ehemaligen Baufirma mit leerstehenden Gebäuden und Rangierflächen. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 10 sind für das gesamte Grundstück Festsetzungen für eine Wohnbebauung sowie im Westen Grünfläche getroffen. Der Bereich dieser 1. Änderung ist als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen bzw. Parkplatz festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden bislang nicht umgesetzt.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Als wesentliche Auswirkung der Planung ist eine Neuordnung der Bebauung im vorderen Bereich an der Lindenstraße zu nennen. Die dort erforderlichen Stellplätze sollen nunmehr auf dem Baugrundstück untergebracht werden, so dass die rückwärtig festgesetzte Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen entfallen kann. Auf der Fläche sollen nunmehr zwei Baugrundstücke entstehen. Mit dieser Planung tritt für das Baugebiet insgesamt eine Verbesserung ein, da die großflächige Park- und Stellplatzanlage entfällt und damit auch etwaige Immissionen minimiert werden. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die für die geplante Neubebauung getroffenen Festsetzungen sind aus den Regelungen für den angrenzenden Bereich übernommen. Änderungsbedarf wird nicht gesehen. Auch sollen für zwei Grundstücke innerhalb eines Gesamtkonzeptes keine abweichenden Festsetzungen gelten.

So ist die Art der baulichen Nutzung wie für die benachbarten Bereiche als Reines Wohngebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern bei max. zwei zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden eine kleinteilige Bebauung entsprechend den angrenzenden Flächen.

Auch die Gestaltungsregelungen werden von den angrenzenden Flächen übernommen. Sie betreffen die Dachgestaltung und gewährleisten ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild. Weiterhin gilt im Plangebiet die Gestaltungssatzung (Teil C) der Stadt Bargteheide.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Erschließung des Baugebietes über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gelten unverändert fort und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Die geplanten Grundstücke werden über das südlich des Geltungsbereiches im Ursprungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Der private ruhende Verkehr der beiden zusätzlichen Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze für Besucher (ca. 8 Plätze) werden in Senkrechtaufstellung zur Privaterschließungsstraße (im Ursprungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht direkt westlich des Geltungsbereichs dieser

1. Änderung) angeordnet. Dieser Bedarf ist für das Baugebiet ausreichend. Die Stadt Bargteheide ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen; die dort ermittelten Maßnahmen betreffen nicht den Geltungsbereich dieser Änderung. Im Plangebiet selbst sind nur Parkplätze im notwendigen Umfang für das Baugebiet selbst vorgesehen. Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es liegt hier eine langjährige Nutzung durch Bauunternehmen, Zimmerei und Tankstelle vor. Orientierende Untersuchungen und eine Detailuntersuchung liegen bereits vor. (Büro GeoC). Entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte wurden im Boden nachgewiesen. Die anstehende Tiefbaumaßnahme wird durch ein im Umgang mit Altlasten erfahrenes Büro begleitet.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese Änderung nicht berührt. Anlagen von Kabel Deutschland sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sofern eine Umverlegung erforderlich wird, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit Kabel Deutschland erforderlich. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen von eon/Hanse ist eine Einweisung durch das Netzcenter Ahrensburg notwendig.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Bargteheide keine Kosten zu erwarten.

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.

Generell ist mit einer deutlichen Verbesserung für die Schutzgüter zu rechnen. Sowohl gegenüber der Bestandssituation als auch gegenüber der im Ursprungsplan festgesetzten Park- und Stellplatzflächen kommt es durch die 1. Änderung zu einer deutlich geringeren Versiegelungsintensität, wodurch mit einer Verbesserung der Boden- und Wasserverhältnisse zu rechnen ist. In den zukünftigen Gärten kommt es zu einer kleinteiligen Gliederung mit unterschiedlichen Strukturen, so dass Grünstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Ein Abriss der leerstehenden Gebäude wird bereits über den gültigen Bebauungsplan Nr. 10 zugelassen. Potenziell ist hier mit einem Vorkommen nach § 10 BNatSchG geschützter Fledermausarten zu rechnen. Um die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht zu berühren, muss sichergestellt werden, dass die Lebensstättenqualität dieser Artengruppe in der Stadt Bargteheide erhalten bleibt. Dieses ist beispielsweise über das Aufhängen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme oder aber auch durch eine Integration von Fledermausquartieren in den Neubauten zu erreichen. Eine gesonderte Genehmigung nach § 43 Abs.8 BNatSchG durch das Landesamt für Natur und Landschaft wird dann nicht mehr erforderlich.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 - neu - 1. **ÄNDERUNG** der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 23.06.2008 gebilligt.

Bargteheide, 21. August 2008




Bürgermeister