

Stadt Bargteheide

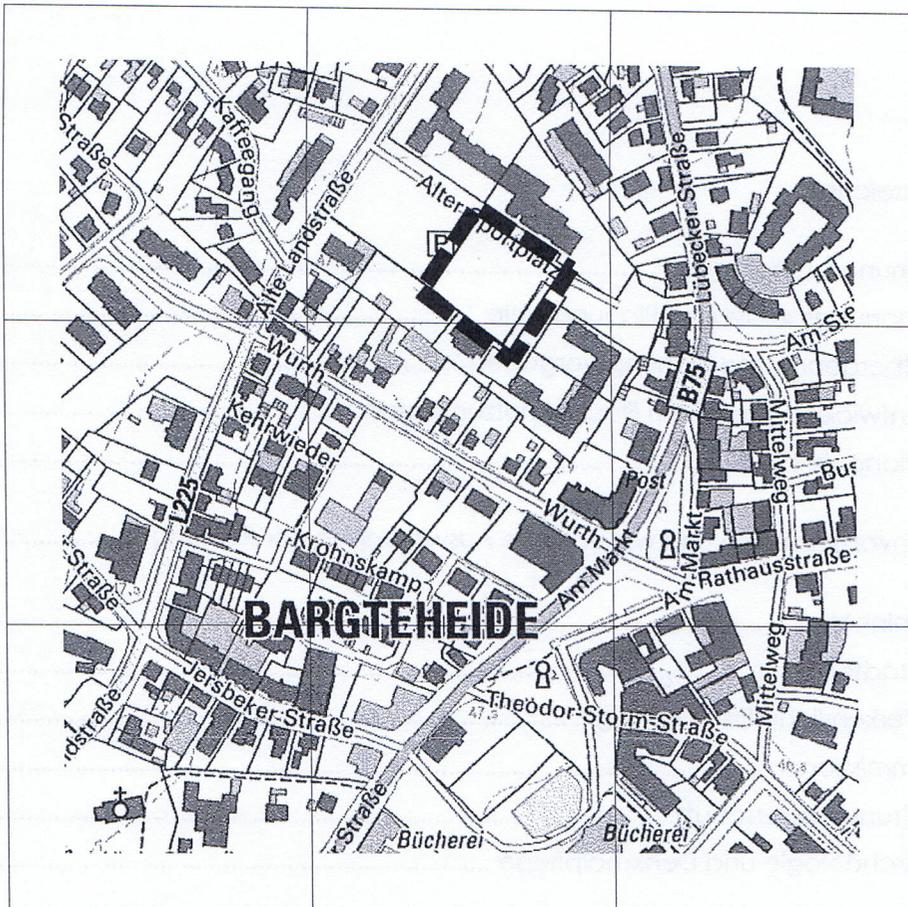
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 13b(neu), 8. Änderung

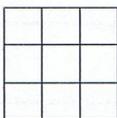
Gebiet: Südlich der Straße "Alter Sportplatz", östlich der Straße "Alte Landstraße"

Begründung

Planstand:  .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

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-

Umgebung einfügt sowie das Stadtbild in zentrumsnahem 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 Asphaltoberflächen 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.

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.

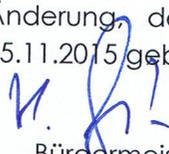
Zwei Linden an der Straße alter Sportplatz können durch die Bebauung nicht erhalten werden. Die Stadt Bargteheide verfügt über keine Baumschutzsatzung. Für die beiden mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m vermessenen Bäume wurde ein Ausgleich von 3 Ersatzbaumpflanzungen vereinbart, die im Plangebiet zu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