

STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - NEU – 9. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 13 –neu-
9. Änderung

Gebiet: Emil-Nolde-Straße 7

Inhalt:

0. Vorbemerkung	4
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	13
b) Ver- und Entsorgung	14 - 15
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	16
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	17 - 19
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	21
9. Hinweise	
a) Altlasten	22
b) Allgemeine Hinweise	23 - 25
10. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	26
11. Umweltbericht	27
Vermerk: Beschluss über die Begründung	28

Anlagen:

Lärmtechnische Untersuchung
für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
der Stadt Bargteheide
Stand: 09. November 2005

sowie

Ergänzende schallschutzrechtliche Stellungnahme zur
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Bargteheide
- Basketballnutzung auf dem Schulgelände -
Lairm Consult GmbH
22941 Hammoor
Stand: 22. November 2005

0. Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2005 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neugefasst. Betroffen hiervon war nur das bereits bestehende Baugrundstück der bisherigen Hausmeisterwohnung des Schulzentrums Emil-Nolde-Straße 7.

In der gleichen Sitzung des Ausschusses wurde die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 19. Juli 2005 bis zum 19. August 2005 einschließlich.

Mit Schreiben vom 01. Juli 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet und durchgeführt worden.

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 09. August 2005 zum durchgeführten Entwurfsbeteiligungsverfahren wurde festgestellt, dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung einer Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche berührt werden und somit eine Verfahrensdurchführung nach § 13 Baugesetzbuch nicht zulässig ist.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 17. November 2005 wurde die Verfahrensdurchführung nach den üblichen Regelverfahren der §§ 2 ff Baugesetzbuch beschlossen.

Das Weitere zum Verfahrensablauf ist unter Ziffer 1a dieser Begründung aufgeführt.

1. Allgemeines**a) Verfahrensablauf**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 den Gesamtaufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefasst.

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschluss sind für den Bereich der Rathausstraße zwischenzeitlich die Bebauungspläne Nr. 13 -neu- 4. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 11. Februar 2003, Nr. 13 -neu- 5. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 22. Juli 2003 und Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 19. September 2000, aufgestellt.

Zur Neuordnung nur von Nutzungsvorgaben im Bereich des bestehenden Kerngebietes zwischen Mittelweg, der Straße Am Markt und der Theodor-Storm-Straße ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- mit nur textlichen Festsetzungen aufgestellt, rechtswirksam seit dem 24. April 2001.

Zur Fortführung dieser verbindlichen Überplanung ist zur Sicherung der weiteren Entwicklung nördlich entlang der Rathausstraße nach Westen hin nunmehr eine 8. Änderung des Bebauungsplanes herausgelöst und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Für das bestehende Baugrundstück Emil-Nolde-Straße 7 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 16. Juni 2005 aufgrund eines Planungserfordernisses den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 11. Juli 2005.

Betroffen von der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- ist das bestehende Grundstück der bisherigen Hausmeisterwohnung des Schulzentrums an der Emil-Nolde-Straße 7 einschließlich des vorderliegenden Stellplatzes.

Der nicht realisierbare Verfahrensablauf nach § 13 Baugesetzbuch wird als normales Regelverfahren vollständig neu durchgeführt gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 17. November 2005.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17. November 2005 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13. Dezember 2005 bis zum 06. Januar 2006 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 05. Dezember 2005.

Mit Schreiben vom 28. November 2005 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. Januar 2006.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 19. Januar 2006 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2006 den Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2006 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. März 2006.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 07. Februar 2006 bis zum 07. März 2006 einschließlich. Dies ist entsprechend am 30. Januar 2006 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. Januar 2006 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 30. Mai 2006 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 30. Mai 2006 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 30. Mai 2006 ist der Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 9. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- . Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Baugrundstück Emil-Nolde-Straße 7 einschließlich der angrenzenden Stellplatzanlage eine Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- aus. Zugeordnet ist dieser Bereich bereits jetzt schon dem größeren nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächenbereich in Richtung Theodor-Storm-Straße.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab M 1 : 500.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 9. Änderung soll die bisherige Stellplatzanlage wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf dem Schulzentrum zugeordnet werden. Für das Baugrundstück der Dienstwohnung des Schulzentrums wird die bisherige Nutzungsvorgabe als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schulzentrum- aufgehoben. Dafür sollen planungsrechtliche Vorgaben für eine übliche wohnbauliche Nutzung entwickelt werden, um die bisherige Bindung an das Schulzentrum zu lösen.

Dieser Bereich ist bereits jetzt baulich in den nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächenbereich eingebunden und durch eine an der Südwestseite verlaufenden Wegeverbindung von der Emil-Nolde-Straße zur Straße Am Schulzentrum hin abgetrennt.

Unter Berücksichtigung einer nicht parzellenscharfen Betrachtung des Flächennutzungsplanes wird es als vertretbar angesehen, hier zur Erreichung des städtebaulichen Zieles im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

In der Stellungnahme des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Landesplanung vom 11. Juli 2005 wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken erhoben werden. Es wird insbesondere bestätigt, dass dem Planentwurf und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

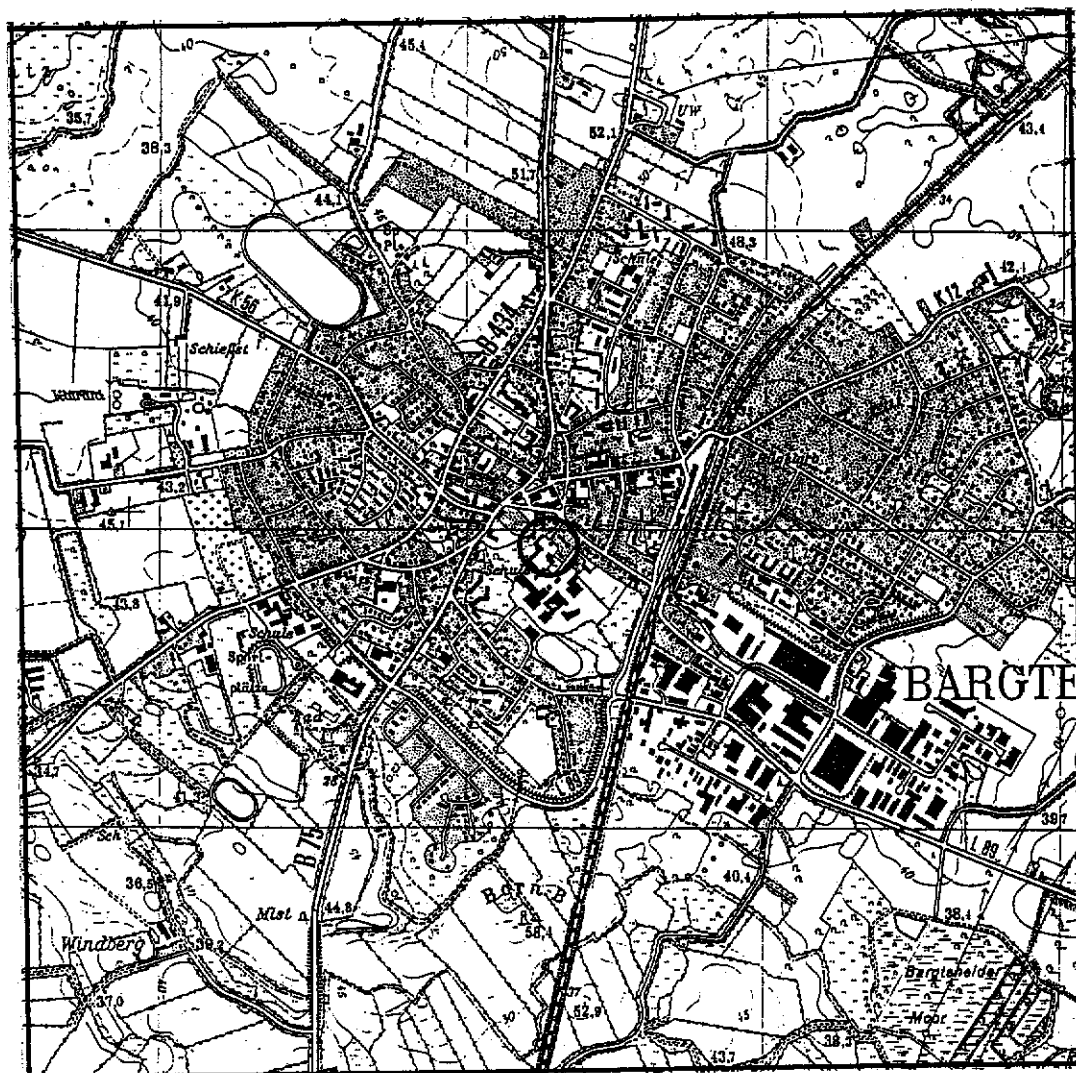
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 9. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 14 die Flurstücke 42/46 und 42/47.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.113 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA) das Flurstück 42/47 mit einer Fläche von ca.	789 qm
- Als Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- (Stellplatzanlage) das Flurstück 42/46 mit einer Fläche von ca.	<u>324 qm</u>
	<u>1.113 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung soll überprüft werden, inwieweit der Bereich des Baugrundstückes Emil-Nolde-Straße 7 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Schulzentrum- geändert und künftig für den Bereich der Dienstwohnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden kann. Hierbei soll das Baugrundstück in den nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächenbestand zwischen Emil-Nolde-Straße/Theodor-Storm-Straße/Am Schulzentrum eingebunden werden.

Die hier vorhandene Stellplatzanlage des Schulzentrums soll nach wie vor dem Schulzentrum als Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet werden. Es sind jedoch Flächensicherungen zur Erschließungssicherung des rückwärtig liegenden Baugrundstückes auf diesem Bereich der Stellplatzanlage als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Für den Bereich des Grundstückes Emil-Nolde-Straße 7 sind weitere Nutzungsanpassungen durch Aufhebung bzw. durch Neufestsetzungen geplant. Hierbei erfolgt eine Orientierung an Festsetzungsinhalte neuerer Planungen in benachbarten Bauflächenbereichen für Allgemeine Wohngebiete.

Da das Grundstück bereits bebaut ist und im Grundsatz nur einer neuen Nutzungsvorgabe zugeführt werden soll, ergeben sich keine weiteren wesentlichen Auswirkungen durch die vorliegende Planung.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung vertretbar und zulässig ist, auch wenn hier in diesem besonderen Fall die Regelung eines Einzelfalles vorliegt.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**b) Prüfung der Umweltverträglichkeit**

In Anwendung der bestehenden Fassung des Baugesetzbuches und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 - IV 63 - 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- handelt es sich um das bereits bebaute Grundstück Emil-Nolde-Straße 7, bei dem eine Änderung der Nutzung von bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Schulzentrum- in nunmehr Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist.

Da mit der vorgesehenen Planung keine umfangreichen neuen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, erfordert dies daher auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung des Einzelfalles. Es handelt sich lediglich um ein kleineres, bereits bebautes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 789 qm und einer bereits bestehenden Stellplatzanlage mit einer Fläche von ca. 324 qm.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf weitergehende Ausführungen zum nicht bestehenden Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit wird verzichtet und auf den Umweltbericht unter Ziffer 11 dieser Begründung hingewiesen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung, Emil-Nolde-Straße 7, besteht aus dem Bereich der bestehenden Stellplatzanlage des Schulzentrums an der Emil-Nolde-Straße sowie dem südöstlich hieran angrenzenden bisherigen Hausmeistergrundstück des Schulzentrums, also lediglich um die Flurstücke 42/46 und 42/47.

Der Bereich dieser beiden Grundstücke wird verkehrlich nur direkt an die Emil-Nolde-Straße angebunden.

In der bisherigen Planung war sowohl der Bereich der Stellplatzanlage als auch die bestehende Baufläche der Hausmeisterwohnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Schulzentrum- festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Nutzungsanpassung dahingehend vorgenommen werden, als dass der südöstliche Teil des Baugrundstückes nunmehr als Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden soll. Bei dieser Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Nutzungsstrukturen des angrenzenden Altbaubereiches. Es handelt sich demnach um eine Einbindung in eine vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur.

Ein Beibehalten der verkehrlichen Anbindung über die bestehende Stellplatzanlage zur Emil-Nolde-Straße hin ist wie bisher vorgesehen.

Das Flurstück 42/46, die bestehende Stellplatzanlage zu Gunsten des hier vorhandenen Schulzentrums, ist als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- mit der weiteren Zweckbestimmung -Stellplatzanlage- festgesetzt. Die eingemessenen Stellplatzflächen sind markiert. Die vorhandenen, kleinen, flächenhaften Grünstrukturen der bestehenden Laubholzhecken, einschließlich eines Einzelbaumes, sind als zu erhaltende Grünstrukturen festgesetzt.

Auch zur künftigen Erschließung des südöstlich liegenden Baugrundstückes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Emil-Nolde-Straße her am Nordostrand der Fläche für den Gemeinbedarf in einer Mindestbreite von 3,2 m festgesetzt mit entsprechendem Hinweis auf die Begünstigten.

Weitergehende, wesentliche städtebauliche Nutzungsvorgaben bestehen für diesen Teilbereich nicht.

Für das Flurstück 42/47 als Baugrundstück, ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit entspricht diese Nutzungsvorgabe dem bisher außerhalb des Plangebietes umgebenden Altbaubestand.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es ist ein Baufeld durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, bei dem der Altbestand in die überbaubare Fläche eingebunden ist.

Die Bebauung der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung des Baugrundstückes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Höhenfestlegung ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit maximal 12,0 m Höhe über Sockelhöhe Erdgeschoss des Gebäudes festgesetzt.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargtheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist für den betreffenden Bereich des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Für den Bereich des Baugrundstückes des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 10 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für das Baugrundstück geltende Teilbereich C abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit der für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzung C wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung der immissionsrechtlichen Problematiken ist eine lärmtechnische Untersuchung mit Ergänzung erstellt mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet von keinen unvertretbaren Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Aus diesem Grunde sind keine weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes bzw. erforderliche Nutzungseinschränkungen gegeben.

Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange sowie zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches wird auf die Ausführungen zu Ziffer 6 der Begründung verwiesen. Es ist festzustellen, dass keinerlei Ausgleichserfordernis für die vorliegende Planung besteht.

4. Erschließungsmaßnahmen**a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 9. Änderung wird durch die bestehende Emil-Nolde-Straße verkehrlich erschlossen. Die direkte Erschließung des rückwärtig liegenden Baugrundstückes erfolgt des Weiteren jedoch über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den vorderliegenden Stellplatz des Schulzentrums. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,2 m Breite ist seiner örtlichen Lage entsprechend festgesetzt und mit den Begünstigten bezeichnet.

Hiernach ist festzustellen, dass weder öffentliche noch private weitergehende Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Aus diesem Grund wird auf weitere Ausführungen zu den Belangen der verkehrlichen Erschließung verzichtet.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Emil-Nolde-Straße ist beispielhaft der Regelquerschnitt vor dem Grundstück Emil-Nolde-Straße 5 aufgenommen.

Emil-Nolde-Straße, vor Nr. 5 von Nordwest nach Südost:

a-a ca. 0,4 m Randstreifen, ca. 1,5 m Fußweg, ca. 5,5 m Fahrbahn, ca. 2,3 m Parkstreifen
in Längsaufstellung, ca. 2,0 m Pflanzstreifen, ca. 2,0 m Fußweg, ca. 0,45 m
Randstreifen

als Privaterschließung auf Stellplatzanlage:

b-b 3,2 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung**Allgemein**

Das Grundstück der Stellplatzanlage, wie auch das Baugrundstück Emil-Nolde-Straße 7, sind bereits erschlossen und bebaut. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI - Bauherrenabteilung, Fackenburger Allee 40 - 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 - 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über den vorhandenen Standort des Sendemastes an der Ecke Wurth/Am Markt, bzw. einem möglichen weiteren Standort südöstlich des Plangebietes.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide.

Die Stadt Bargtheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür 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.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser werden für den Bereich des Plangebietes großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

Der Gewässerpflegeverband Grootbek teilt in seiner Stellungnahme vom 05. Dezember 2005 mit, dass die geplanten städtebaulichen Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Verbandsgewässer haben.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung wird auf seiner Südwestseite durch das Schulzentrum der Anne-Frank-Schule begrenzt und liegt hier in direkter Nachbarschaft dieser Schule.

Auf der Hofffläche des Schulbereiches befinden sich Basketballkorbanlagen, die zum Nachvollzug in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes dargestellt sind. Darüber hinaus wird das Baugrundstück durch die Emil-Nolde-Straße berührt.

Zur sachgerechten Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus dem Umgebungsbereich ist eine Lärmtechnische Untersuchung für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu-, mit Stand 09. November 2005, sowie eine ergänzende schallschutzrechtliche Stellungnahme zur Basketballnutzung auf dem Schulgelände, mit Stand 22. November 2005, durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in 22941 Hammoor erstellt.

Hieraus ist abzuleiten, dass für den Bereich der neu entwickelten Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes (Emil-Nolde-Straße 7) keine unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen gegeben sind und weiter keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes, passiv wie aktiv, notwendig sind.

Auf weitergehende Ausführungen zu den Belangen des Schallschutzes wird verzichtet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 9. Änderung handelt es sich bei dem nordwestlichen Teilbereich um eine bestehende Stellplatzanlage des angrenzenden Schulzentrums, die bereits baulich abschließend hergerichtet ist und teilweise innergebietslich, wie auch außergebietslich, durch lineare Grünstrukturen als Heckenpflanzungen eingefasst ist. Auf dieser Stellplatzanlage befindet sich ein Laubbaum in der Ecke zur Emil-Nolde-Straße hin.

Sowohl die innergebietslich bestehenden Heckenpflanzungen, als auch dieser vorhandene Laubbaum, sind als zu erhalten festgesetzt.

Für den südöstlichen Teilbereich des bestehenden Baugrundstückes ergibt sich eine bestehende Bebauung mit einem Einzelhaus. Auch dieses Grundstück ist bereits umfangreich eingegrünt mit vorhandenen Heckenstrukturen und Einzelbäumen, sowohl als Laub- als auch Nadelgehölze.

Diese linearen Heckenstrukturen, wie auch drei der vorhandenen Laubbäume, sind als zu erhalten festgesetzt. Der übrige Großbaumbestand, teilweise auch in Baumgruppen, ist als vorhandener Baumbestand dargestellt, da es sich überwiegend um Nadelbäume handelt.

Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zur vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- wird verzichtet. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang auf die Prüfung der Umweltverträglichkeit unter Ziffer 2b und den Umweltbericht unter Ziffer 11 dieser Begründung hingewiesen.

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches aufgearbeitet und ermittelt.

Für den Bebauungsplan nr. 13 –neu- in seiner Ursprungsfassung galten die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung für den Bereich der Stellplatzanlage nunmehr die Berücksichtigung und der Erhalt der innerhalb des Flurstückes liegenden Flächen der vorhandenen Laubholzhecken mit einer Gesamtfläche von ca. 28,5 qm, so dass also künftige auf diesem Flurstück keine vollständige Versiegelung (100 %) mehr möglich ist.

Die bereits vorhandene und befestigte Stellplatzfläche, wie auch der Bereich der privaten Zufahrt des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, werden mit der vorliegenden Planung nicht verändert.

Für den Bereich des seinerzeitigen Dienstwohnungsgebäudes ist ein Abgleich bezüglich der zulässigen Gesamtoberflächenversiegelungen der bisherigen Planung mit der vorliegenden Neuplanung vorzunehmen. Dies ist zur Vereinfachung in den nachfolgenden Tabellen aufgearbeitet, wobei für die bisherige Planung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 und eine Gesamtoberflächenversiegelung mit mindestens 0,8 (80 %) angenommen worden ist.

In der für diese Planfassung geltende Baunutzungsverordnung 1977 sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelungen durch Nebenanlagen und Sonstiges festgesetzt. Dies heißt, dass hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgesetzt sind und demnach auch noch deutlich höhere Gesamtversiegelungen als die angenommenen 0,8 möglich wären.

In Gegenüberstellung der Endergebnisse der bisherigen Planung mit 957,2 qm Gesamtvollversiegelung und der Neuplanung mit 729,5 qm Gesamtvollversiegelung und 118,4 qm Gesamtteilversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung von 109,3 qm.

Da mit der vorliegenden Planung weiter umfangreiche, flächenhafte und punktuelle Grünelemente als zu erhalten festgesetzt werden, ergibt sich hierzu kein weiterer Eingriff, da in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes keinerlei Grünfestsetzungen getroffen waren.

Aufgrund vorstehender Ausführungen ist festzustellen, dass mit der Neuplanung keine zusätzlichen Eingriffe entstehen und damit auch keinerlei Ausgleichsbedarf besteht. Unter diesem Ansatz, dass sich mit der vorliegenden Planung keine Verschlechterung ergibt und unter Berücksichtigung der Begrenztheit des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes bzw. grünordnerischen Fachbeitrages zum vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Die grünordnerischen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet.

Tabellarische Zusammenstellungen

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 13 (neu)

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung bis GRZ 0,8	Über- schreitung vollvers.	Über- schreitung teilvers.	Gesamt vollver- siegelt	Gesamt teilver- siegelt
42/46	324 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Stell- platz- anlage- zu 100 %	324,0 qm	--	--	--	324,0 qm	--
42/47	789 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Schule- GRZ 0,32 zulässige Überschr. bis GRZ 0,8	254,5 qm	--	--	--	254,5 qm	--
				378,7 qm	--	--	378,7 qm	--
gesamt							957,2 qm	--

neue Planung Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung

Flur- stück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung 75 %	Über- schreitung vollvers. 50 %	Über- schreitung teilvers. 50 %	Gesamt voll- versiegelt	Gesamt teil- versiegelt
42/46	324 qm	Fl. für Gemein- bedarf -Stell- platz- anlage- ohne Hecke (/. 28,5 qm)	295,5 qm	--	--	--	295,5 qm	--
42/47	789 qm	WA I 0,4	315,6 qm	--	--	--	315,6 qm	--
				236,7 qm	118,4 qm	118,4 qm	118,4 qm	118,4 qm
gesamt							729,5 qm	118,4 qm

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung ergeben sich keinerlei Erschließungskosten im öffentlichen Bereich. Eine Umgestaltung der vorhandenen Emil-Nolde-Straße, außerhalb des Plangebietes gelegen, ist nicht vorgesehen. Das Baugrundstück selbst ist in ausreichender Qualität an die öffentliche Verkehrsfläche durch ein noch zu sicherndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeschlossen. Es ergeben sich hiernach keine Kostenansätze für noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen.

Die Zufahrtnahme erfolgt bereits jetzt über eine befestigte Zufahrt im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage von der Emil-Nolde-Straße her. Aufgrund der Entwicklung des Baugrundstückes, nunmehr als Allgemeines Wohngebiet, ist lediglich die rechtliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als private Erschließungsmaßnahme im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage mit Bezeichnung der Begünstigten vorzunehmen. Die Mindestbreite dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll 3,2 m betragen.

Weitergehendes zu den Belangen der privaten Erschließung ist nicht zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind auch bereits im Bereich der privaten Grundstücksanbindung vorhanden.

9. Hinweise

a) Altlasten

Nach vorliegenden Listen des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ergibt sich für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke keine Altstandortverdachtsrelevanz.

Aus diesem Grunde sind auch keine weiteren Belange zu der Altlastenthematik in dem vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachbehörden sind an dem Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Von Dritten liegen gleichfalls hierzu keine Meldungen vor.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Elektrische Energie

Von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist in jedem Fall eine Absprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 notwendig.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Im Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich gemäß Mitteilung der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG vom 05. Juli 2005 keine Anlagen ihres Breitbandnetzes. Eine Neuverlegung von Anlagen der Kabel Deutschland ist derzeit nicht geplant. Bestätigt wird dies in der Stellungnahme der Kabel Deutschland vom 02. Dezember 2005.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2005 mit, dass in dem Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des Archäologischen Landesamtes wurde ein Negativattest erteilt.

Grundwasser

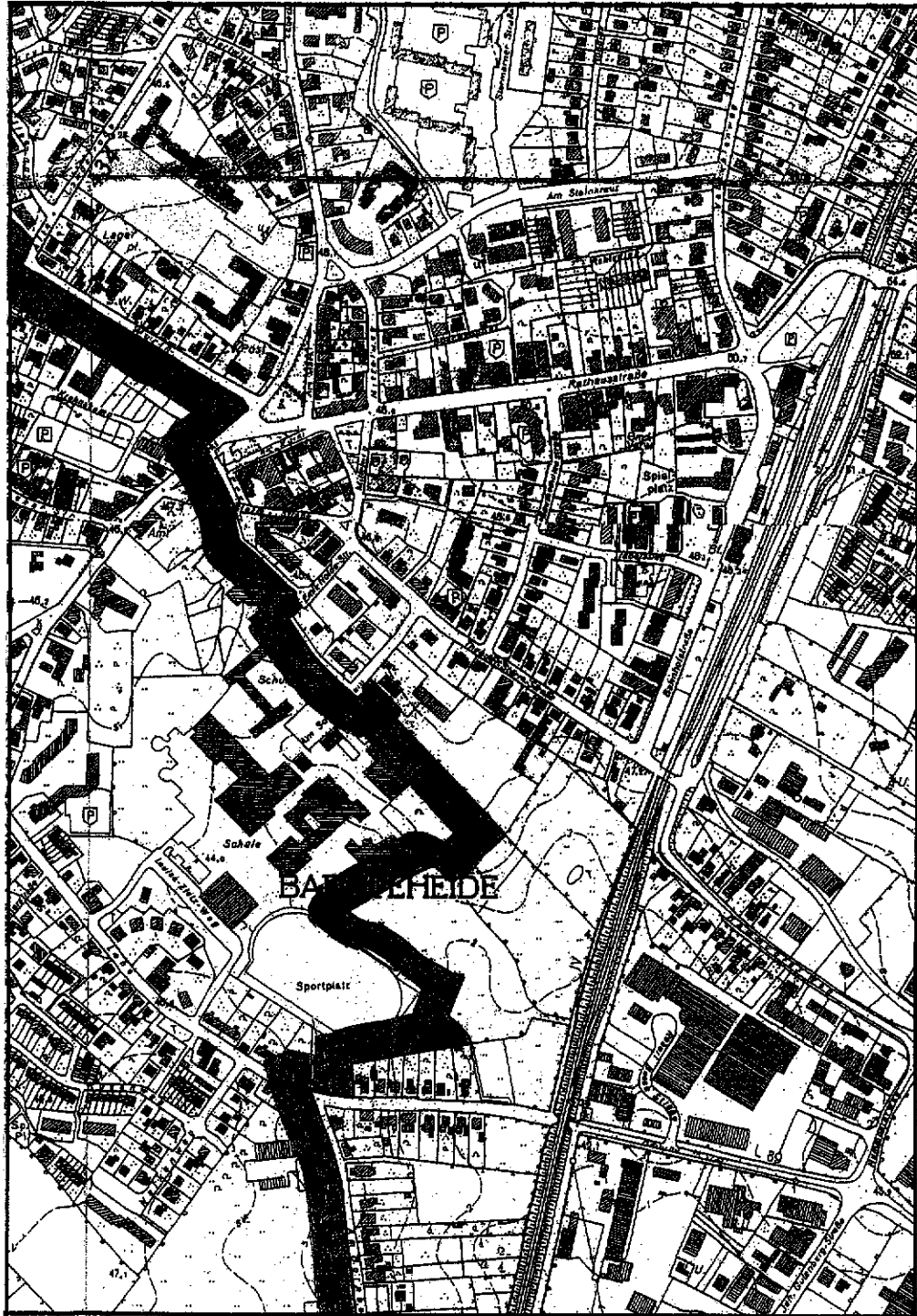
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „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. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemassnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargtheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

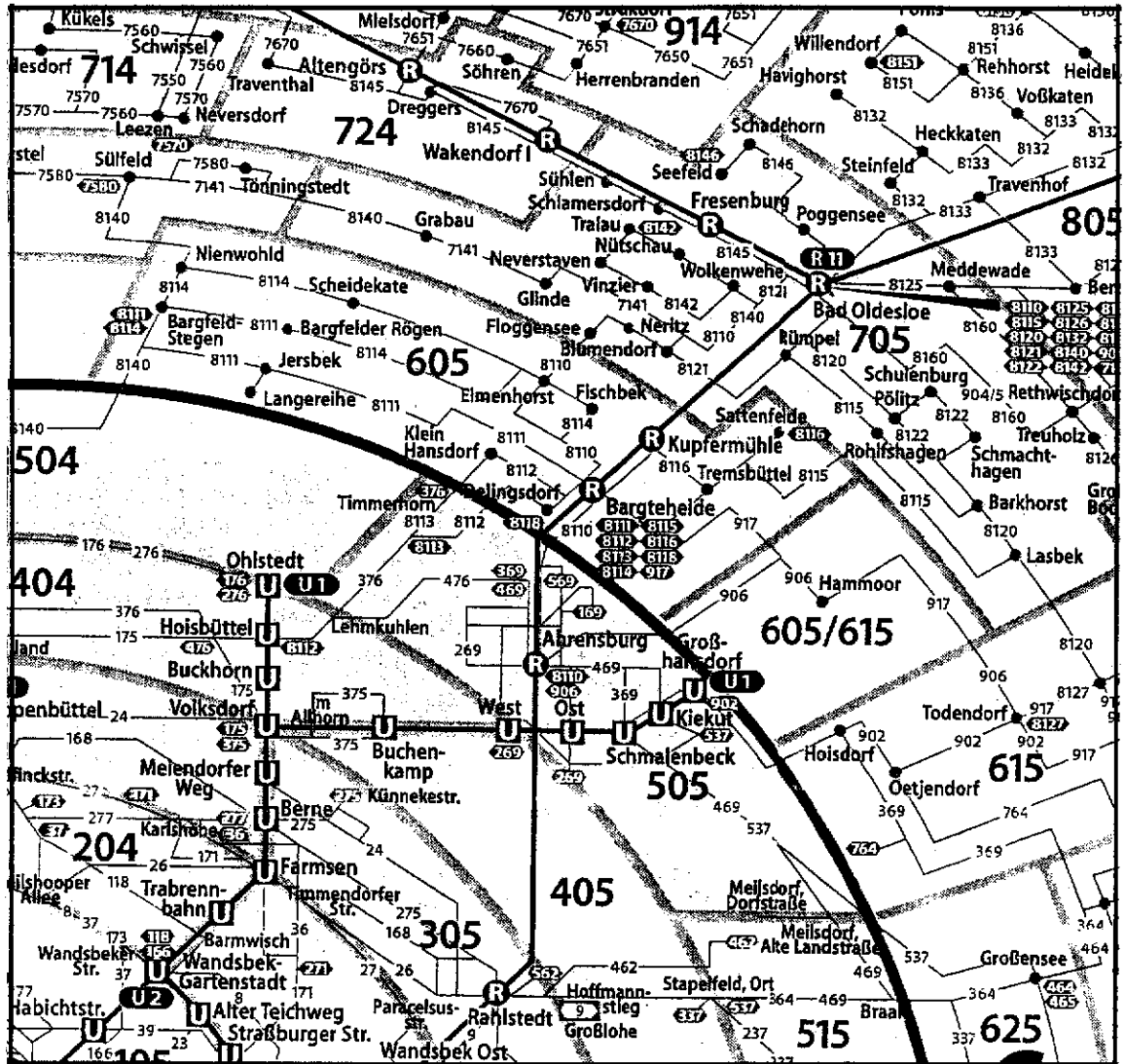
Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend ein Ausschnitt mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide für den betreffenden Bereich wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Ausschnitt aus „Wasserschutzgebiet Bargteheide“



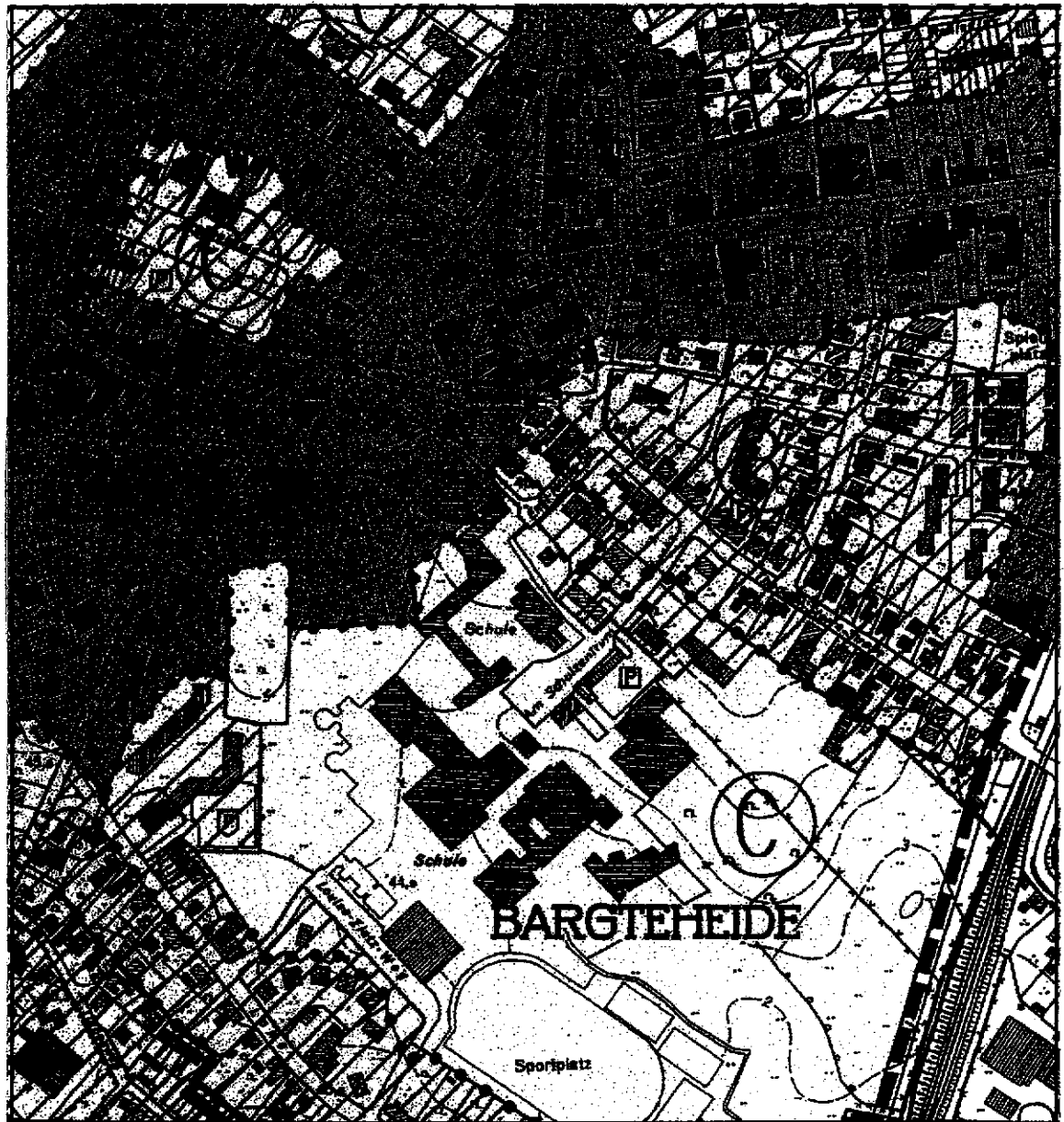
ÖPNV

Von Seiten der Autokraft GmbH, Bad Oldesloe, wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Für den Bereich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen Am Markt, in der Rathausstraße bzw. am Bahnhof. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom Dezember 2003 wiedergegeben.



10. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet. Der gleiche Ausschnitt befindet sich auch auf der Planzeichnung.



11. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
–NEU- 9. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG – ZIFFER 11
HIER: UMWELTBERICHT

Seiten: I bis XI

Gliederungen**a) Einleitung**

- | | |
|---|----------|
| a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes,
Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte,
Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | III - IV |
| a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen
sowie deren Berücksichtigung | IV - VI |

b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

- | | |
|---|----------|
| b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der
Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete | VI |
| b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern | VII - IX |
| b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | IX |
| b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und
zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | IX |
| b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter
Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches | X |

c) Zusätzliche Angaben

- | | |
|--|---|
| c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben | X |
| c ₂) Maßnahmen zur Überwachung | X |

- | | |
|--|---------------|
| d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben | X - XI |
|--|---------------|

12. Umweltbericht

a) Einleitung

a.1) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur Sicherung gemeindlicher Infrastruktur des zentralen innerstädtischen Bereiches sowie der angrenzenden Baugebiete und eines zentralen Schulstandortes wurde der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- aufgestellt.

Aufgrund zwischenzeitig erkennbarer Erfordernisse ist der zentrale Innenstadtbereich entlang der Rathausstraße von der im Osten liegenden Bahnstrecke bis zum Markt, im Westen gelegen, städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt worden.

Für den Bereich des bestehenden zentralen Schulzentrums besteht kein weiteres Erfordernis zur Sicherung und zum Erhalt einer dem Schulzentrum zugeordneten Dienstwohnung für einen Hausmeister.

Aus diesem Grunde ist am 16. Juni 2005 von dem zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 9. Änderung gefasst mit dem städtebaulichen Ziel, hier für das bisherige Dienstgebäude eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und dem nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächenbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt zwischen den nordöstlichen Wohnbauflächenbereichen am Übergang zum Schulzentrum in zentraler städtischer Lage.

Im Ursprungsbebauungsplan war die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schulzentrum- auf der Gesamtfläche vorgesehen und gegliedert als Baufläche für den südöstlichen Teil und als Gemeinschaftsstellplatzanlage für den nordwestlichen Teil. Der Bereich ist infrastrukturell an die Emil-Nolde-Straße angebunden und erschlossen.

Die Bebauung des Grundstückes war für die Errichtung eines zulässig zweigeschossigen Gebäudes in offener Bauweise und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Der Bereich der bestehenden Stellplatzanlage des Schulzentrums war als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt mit der überlagernden Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit zwecks Anbindung der rückwärtigen Baufläche an die Emil-Nolde-Straße.

Der Bedarf an Grund und Boden betrug für die Gesamtfläche des Baugrundstückes und der Gemeinschaftsstellplatzanlage ca. 1.113 qm.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- wird für den rückwärtigen Bereich nunmehr eine Baufläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässig zweigeschossigen, nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen einschließlich einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung von 75 vom Hundert. Weiter ist die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, geltend nur für Vollgeschosse. Die Erschließung des Grundstückes geschieht wie bisher über die Stellplatzanlage zur Emil-Nolde-Straße hin, wobei hier gleichzeitig eine Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile für die Neuplanung:

- Allgemeines Wohngebiet	789 qm
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule- als Gemeinschaftsstellplatzanlage	<u>324 qm</u>
	<u>1.113 qm</u>

Als überlagernde Festsetzung:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 46 qm

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 9. Änderung vor:

Landesraumordnungsplan	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Kreisentwicklungsplan	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Flächennutzungsplan	Landschaftsplan

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne und damit auch der vorliegende Bebauungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weiter insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass wenn ein Bauleitplan und damit auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden, ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bisherigen Beeinträchtigungen aus der Ursprungsplanung entweder minimiert oder zumindest nicht weiter erschwert. Aus diesem Grunde wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet und die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet und gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Aufgrund der Kleinsträumigkeit des Plangebietes, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der bereits bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Kreisentwicklungsplan 1996 – 2000

Aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind keine weitergehenden Belange zu beachten.

Flächennutzungsplan

Für den unmittelbar betroffenen Planbereich gelten die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993. In ihm ist der Plangebietsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule- dargestellt. Dies entspricht dem bisherigen Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 –neu-.

Unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird das künftige Baugrundstück den nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächen (W) zugeordnet. Die bestehende Stellplatzanlage wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf angesehen. Hierdurch kann das Entwicklungsgebot für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im erforderlichen Umfang gesichert werden. Dies ist vertretbar, da die künftige Baufläche in den hier bestehenden Bauflächenbereich eingebunden ist, der sich als Bereich mit Geschosswohnungsbauten, gemischt gewerblich/wohnbaulich genutzten Gebäuden sowie sonstigen Wohngebäuden darstellt.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Aufgrund der Kleinsträumigkeit des Plangebietes, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der bereits bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet im zentralen Innenstadtbereich liegt, diese gemeldeten bzw. nachgemeldeten FFH-Gebiete nicht berührt und somit selbst hiervon nicht betroffen ist.

Landschaftsplan

Für die Stadt Bargteheide besteht der Landschaftsplan seit September 1995. Im Blatt 4 – Zielplan/Maßnahmen- ist der Bereich wie im Flächennutzungsplan gleichfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule- dargestellt unter ergänzender Darstellung von bestehenden linearen Grünstrukturen.

Unter dem Ansatz einer gleichfalls nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise der Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich ist für das Plangebiet gleichfalls davon auszugehen, dass Darstellungen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen, zumal es sich aus der Sicht des Landschaftsplanes bei beiden Darstellungsweisen um Bauflächen im zentralen Innenstadtbereich handelt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch den vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt, insbesondere durch den Beibehalt der bisherigen Nutzungen als Baugrundstück bzw. als Gemeinschaftsstellplatzanlage. Darüber hinaus ergibt sich mit der Neuplanung auch ein Erhalt der grünbestandenen unversiegelten Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Wenngleich auch mit der nunmehr angehobenen, neu festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sich eine Erhöhung um 20 % gegenüber der bisherigen Planung von GRZ 0,32 ergibt, wird mit der Begrenzung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine neue Gesamtobergrenze von 0,7 erreicht. Die bisherige Planung mit ihrer zulässigen Grundflächenzahl von 0,32 sah keine Gesamtobergrenze vor, so dass bisher auch Gesamtversiegelungen von über 0,8 der Grundstücksfläche zulässig waren. Es ergibt sich somit eine deutliche Entlastung für die künftige zulässige Oberflächenversiegelung. Darüber hinaus ist die tatsächlich errichtete Gemeinschaftsstellplatzanlage mit ihrem hohen Versiegelungsanteil deutlich geringer als es die bisherigen Planvorgaben des Ursprungsbebauungsplanes ermöglichten.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich der Baufläche vergrößert und der Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage verkleinert.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 -neu-, geltend nur für diesen Teilbereich.

Der bisherige Bauflächenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf war mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,32 und einer unbegrenzt zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Mit der Neuplanung ergibt sich eine Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer Erhöhung der zulässigen Überschreitung von 75 %. Dies hat zum Ergebnis, dass mit der Neuplanung erstmals die gesamt zulässige Oberflächenversiegelung auf 70 % der Grundstücksfläche begrenzt wird gegenüber der bisherigen Planung ohne jegliche Begrenzung. Hierbei sind auch die nunmehr unterschiedlichen Grundstücksanteile zu berücksichtigen.

Der bisherige Gemeinschaftsstellplatzbereich mit dem überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist durch den tatsächlichen und nunmehr auch planungsrechtlich berücksichtigten kleineren Grundstücksanteil gleichfalls bezüglich seiner Oberflächenversiegelung deutlich reduziert. Darüber hinaus werden die grünbestandenen unversiegelten Seitenbereiche künftig als zu erhalten festgesetzt, so dass sich hier keine weitere zusätzliche Oberflächenversiegelung ergibt.

Eingriffe in diesen vorhandenen Grünbestand sind nicht vorgesehen.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Wie unter Ziffer 5 der Begründung beschrieben, liegen zur Aufarbeitung der Problematiken aus verschiedenen Arten von Lärm bereits Gutachten und Ermittlungen vor, wie sie auch zum Inhaltsverzeichnis als Anlage aufgeführt sind.

Bewertung

Für die Belange der verschiedenen Arten von Lärmbeeinträchtigungen ist festzustellen, dass sich keine unvertretbaren Belange für den Bereich des neu entwickelten Allgemeinen Wohngebietes über die bereits bestehenden Belastungen hinaus ergeben.

Es ist festzustellen, dass sich hiernach keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die neu entwickelten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und somit auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich, ist bereits bebaut und eine wesentliche Veränderung der baulichen Strukturen ist nicht zu erwarten. Es ist in seiner Nutzung bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung auszugehen. Bei den unmittelbar angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauflächen, Schulgrundstücksflächen und Verkehrsflächen.

Hier grenzen somit Verkehrsflächen sowie versiegelte Hof- und Gebäudeflächen der Schule und intensiv genutzte Gartenbereiche aneinander. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend nur noch die übrigen angrenzenden Bereiche der Wohnbaugrundstücke in Frage. Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst.

Bewertung

Durch die Neuplanung wird erstmals ein Erhalt der einfassenden Grünstrukturen der Gemeinschaftsstellplatzanlage gesichert, so dass sich hierdurch ein Erhalt der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt.

In der Gegenüberstellung der Planungen ergibt sich somit eine Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften durch die vorgesehene Bestandssicherung.

Schutzgut Luft und Klima

In Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur künftigen Planung mit der einhergehenden Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades und dem teilweisen Erhalt vorhandener Grünstrukturen ergibt sich eine planungsrechtliche Verbesserung der klimatischen Bedingungen mit größerer Luftfeuchtigkeit und geringeren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der geringen Gebietsgröße nur als Kleinklima anzusehen.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Bebauung und damit zu einer geringen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan handelt es sich hierbei jedoch nur um unerhebliche Veränderungen der Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung als bereits vorhandener Siedlungsbereich dar, er hat daher keine besondere Bedeutung.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Es ergibt sich eine Verbesserung des Landschaftsbildes, da mit der Neuplanung eine Sicherung des Grünbestandes der Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen ist. Zu der Bebauung ist festzustellen, dass sich auch hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die neu entwickelten bereits bebauten Bauflächen in den vorhandenen Siedlungsraum eingebunden sind.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von keiner wesentlichen Veränderung auszugehen. Mit der Neuplanung ergibt sich jedoch erstmals die Festlegung einer Obergrenze der zulässigen Gesamtversiegelung.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich der Anteil der zulässigen Versiegelungen des Bodens im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan wie folgt:

Bebauungsplan Nr. 13 -neu- als Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 405 qm und Baufläche – Schulzentrum- mit 708 qm, also 1.113 qm Gesamtfläche. Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung als Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 324 qm und Baufläche Allgemeines Wohngebiet mit 789 qm, also 1.113 qm Gesamtfläche.

Bei der Annahme einer vollständigen Versiegelung der Gemeinschaftsstellplatzanlage und einer zulässigen Gesamtversiegelung von mindestens 0,8 bei der bisherigen Planung ergibt sich eine Gesamtversiegelung von mindestens 971 qm in der bisherigen Planung.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine Gesamtversiegelung bestehend aus den befestigten Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage einschließlich des GFL-Rechtes und dem zulässigen Gesamtversiegelungsgrad des Baugrundstückes als Allgemeines Wohngebiet von ca. 552 qm für das Baugrundstück und von 324 qm abzüglich der gesicherten Grünbereiche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage. Dies zeigt, dass sich mit der Neuplanung eine deutliche Entlastung der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit zum Schutzgut Boden ergibt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig abgeleitet. In dieses Ableitungssystem sind Regenwasserrückhaltungen und -reinigungen eingebunden, die auch eine Versickerung und Verdunstung des Wassers ermöglichen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Rückhaltesysteme und Reinigungseinrichtungen mit anschließender Weiterleitung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Aufgrund der Reduzierung der Oberflächenversiegelung ergibt sich eine Verbesserung bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Neuplanung sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

Bewertung

Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die geringfügigen Veränderungen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der künftigen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen

in dem Naturhaushalt ergeben sich aus dem künftigen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der deutlichen Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung. Dies führt zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Vergrößerung der Flächen für die Grundwasserneubildung und des Mikroklimas.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen, so dass sie nicht als erheblich zu bewerten sind.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Erhalt des vorhandenen Grünbestandes im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Reduzierung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich eine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, da zum einen sowohl die Gemeinschaftsstellplatzanlage und zum anderen das Baugrundstück bereits bebaut sind. Dies gilt auch für die sich ergebende künftige reduzierte Bodenversiegelung.

Für das gefasste Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung des Wohnbaugrundstückes im Verhältnis zum Ursprungsplan nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine anderen Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einbinden lassen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes ergibt sich die mögliche vollständige Versiegelung der Gemeinschaftsstellplatzanlage und des dann damit verbundenen vollständigen Entfernens der hier vorhandenen Grünstrukturen auf einer wesentlich größeren Fläche. Innerhalb der Bauflächen würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, mit Ausnahme einer deutlich höheren gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit dem künftig möglichen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der damit verbundenen Reduzierung der Gesamtoberflächenversiegelung dieses Bereiches sowie der neu festgelegten gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung auf dem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes, auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksanteile gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, ergibt sich insgesamt eine deutliche Verringerung der bisher zulässigen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

Ein Erfordernis zum Ausgleich der verbleibenden nachteiligen Auswirkungen ist nicht gegeben, vielmehr ergibt sich eine deutliche Entlastung.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- wurden für den Bereich der künftigen Bauflächen und der Gemeinschaftsstellplatzanlage keine weiteren Planungsvarianten bisher geprüft, da mit der nunmehr vorgesehenen Entwicklung eine dem vorhandenen Siedlungsraum angemessene Umstrukturierung gegeben wird. Eine weitere wesentliche Verdichtung der Bebauung kommt aufgrund des Zieles der Planung nicht in Betracht, da ein Einfügen in den vorhandenen Siedlungsraum gesichert werden soll.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung und Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

Sollten sich jedoch die Nutzungen der Gemeinschaftsstellplatzanlage, der Freiflächen des angrenzenden Schulzentrums sowie die Nutzungen der Schulsporthalle grundlegend ändern, besteht ein Erfordernis zur neuerlichen Begutachtung der hiermit verbundenen Veränderungen von Beeinträchtigungen aus Lärm. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 9. Änderung liegt im zentralen Innenstadtbereich der Ortslage Bargtheide und hier wiederum am nordöstlichen Rand des Schulzentrums, südwestlich der Theodor-Storm-Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,1113 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel, in diesem sehr kleinen Teilbereich des Siedlungsraumes für eine nicht mehr benötigte Dienstwohnung des Schulzentrums eine Baufläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm bzw. aus den übrigen angrenzenden Lärmquellen, wie Lärm von einer Stellplatzanlage, von einer Freifläche als Schulhof bzw. einer Schulsporthalle zu erwarten, da keine erheblichen Veränderungen gegeben sind.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden wird durch die betreffenden Maßnahmen insgesamt eine Reduzierung der zulässigen Oberflächenversiegelung erreicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung sowie der sich ergebenden Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist durch den nunmehr vorgesehenen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen der Gemeinschaftsstellplatzanlage auch ein Erhalt dieses speziellen Lebensraumes gegeben ohne erhebliche Beeinträchtigungen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist nicht gegeben, vielmehr ergibt sich eine Entlastung bzw. Minimierung.

Durch den wesentlichen Erhalt der vorhandenen Strukturen ergibt sich kein weiteres Erfordernis zum Einfügen der künftigen Planung mit ihren Baumöglichkeiten in die vorhandene Siedlungsstruktur. Es ergeben sich weiter keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Unterrichtung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass hieraus keine weitergehenden Belange für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie der vorliegenden Planung zu beachten sind.

Es kann daher festgestellt werden, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu- keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

ML-PLANUNG

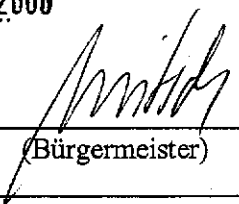
Lübeck, November 2005; Januar 2006; Juni 2006

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 9. Änderung, Gebiet: Emil-Nolde-Straße 7, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 30. Mai 2006.



Bargteheide, den 22. Juni 2006



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 2005; Jan. 2006; Juni 2006