



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 17B – 5. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Hoppensack Nrn. 6, 8 und 10

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	8
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10 - 11
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	12
b) Ver- und Entsorgung	13 - 14
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	15
6. Maßnahmen zur Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	16
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	17 - 18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	20
9. Besondere und allgemeine Hinweise	21 - 22
Vermerk: Beschluß über die Begründung	23

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 17b der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 08. März 1973, Az.: IV 81d – 813/04 – 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 23. Oktober 1973.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21. Februar 1975, Az.: IV 810d – 813/04 – 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 18. März 1975.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 02. Januar 1984, Az.: 61/3 – 62.006 (17b – 2) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 04. Juni 1985.

Für den Bebauungsplan Nr. 17b – 3. Änderung ist das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn, Plangenehmigungsbehörde, hat mit Verfügung vom 29. Januar 1996 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Der Bebauungsplan Nr. 17b- 3. Änderung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Beginn des 05. März 1996 rechtswirksam geworden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 26. Juni 1996, Az.: 60/22-62.006 (17b-4) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 13. August 1996.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b für das Gebiet: Hoppensack Nrn. 6, 8 und 10 in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. März 1999 beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung als Ausschnitt einer Vergrößerung der Deutschen Grundkarte wiedergegeben im Maßstab 1 : 2.500. Das Plangebiet ist diagonal gerastert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 20. Mai 1999 ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b als Vorentwurf beschlossen worden und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch in der Zeit vom 09. Juni 1999 bis zum 23. Juni 1999 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 01. Juni 1999 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 09. September 1999 entschieden unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung der Abwägungs- und Prüfungsentscheidungen durch die Stadtvertretung.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung in der zu überarbeitenden Fassung bestimmt.

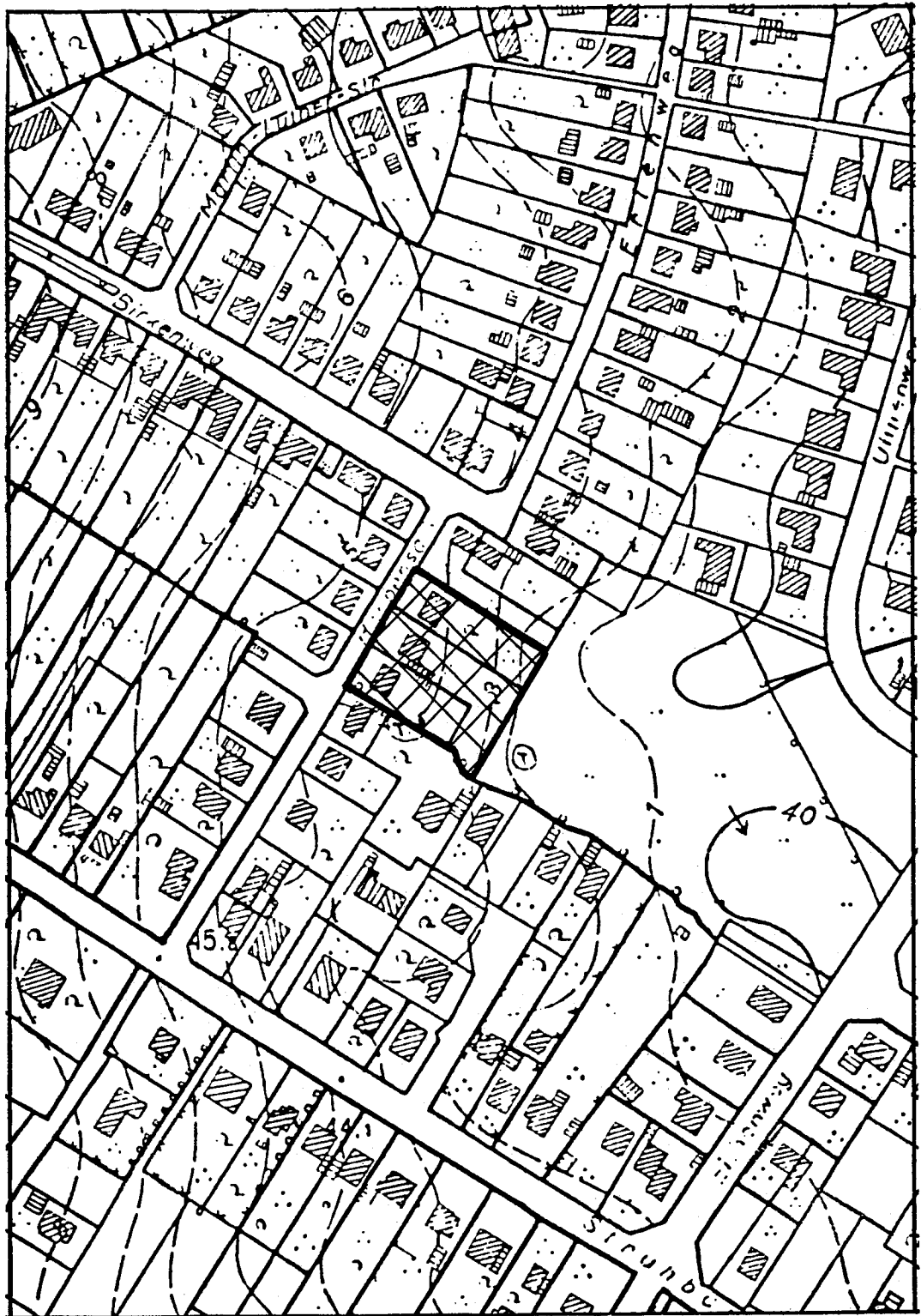
Mit Schreiben vom 17. September 1999 ist die Entwurfsbeteiligung zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 29. September 1999 bis zum 29. Oktober 1999 einschließlich.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 04. April 2000 entschieden und gleichzeitig die Abwägungsentscheidung des zuständigen Ausschusses über die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 04. April 2000 ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 2.5000



1. Allgemeines**b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes kann auch von einer parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung eine Wohnbauflächendarstellung aus.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung handelt es sich um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches östlich der Bahn mit entsprechenden Funktionen und Nutzungsvorgaben.

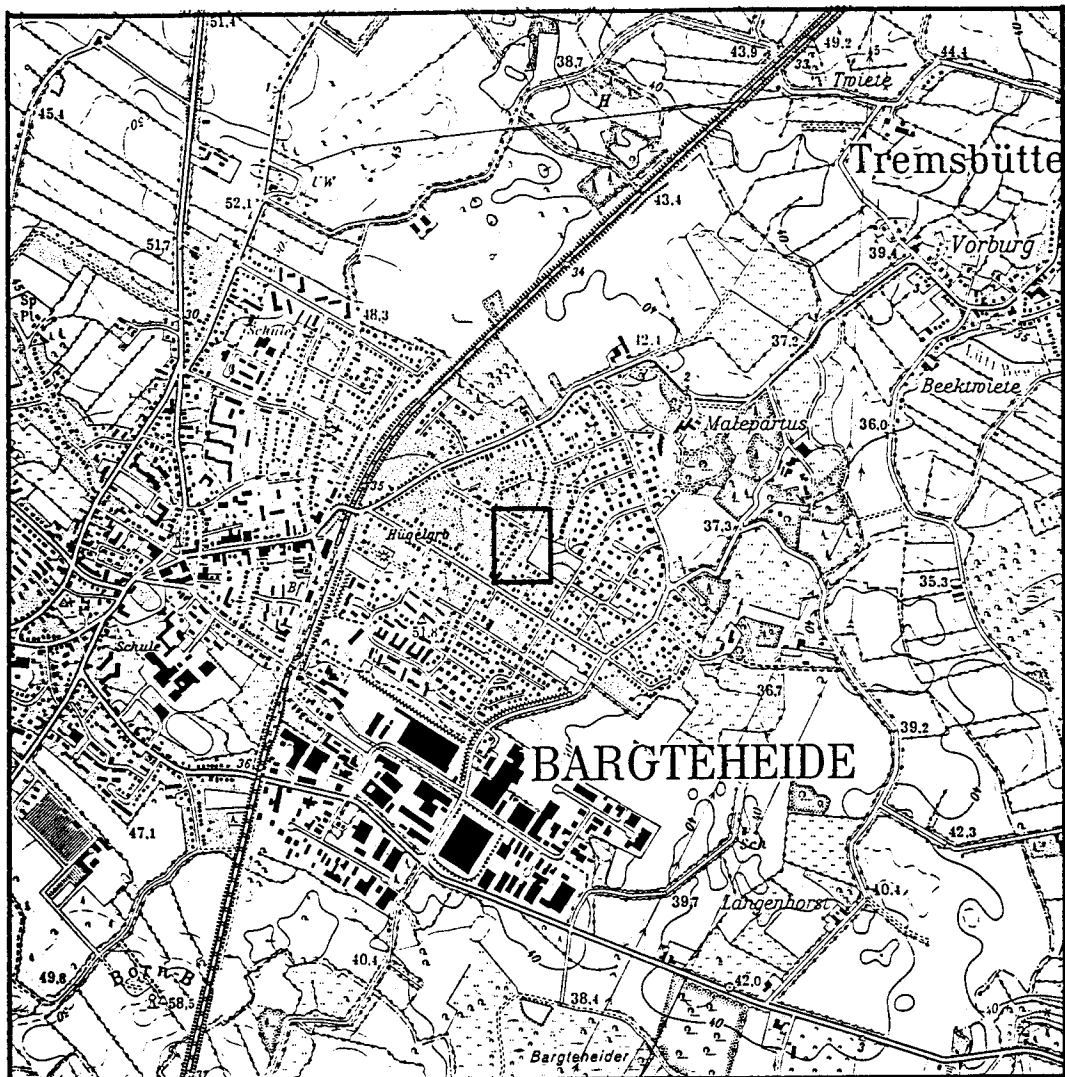
Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 84/56 C und 84/56 D im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 9 in der Gemarkung Bargteheide. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert und sind daher nur als Orientierungsrahmen zu betrachten.

Der Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes, nordöstlich abgesetzt der Straße Struhbarg, südöstlich der Straße Hoppensack und umfaßt nur die Baugrundstücke Hoppensack Nummern 6, 8 und 10.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Baugrundstücke gegenüber der bisherigen Ursprungsplanfassung des Bebauungsplanes Nr. 17b verbindlich neu überplant und mit zeitnahen Festsetzungsinhalten und übrigen Planerfordernissen versehen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Flur 9 nur 3 Flurstücke vollständig. Es sind dies die Flurstücke 17/3, 17/10 und 17/9. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.970 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:
 Als Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ den gesamten Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 2.970 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17b soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen dieser Grundstücke möglich sind. Es sollen grundstücksbezogene Bebauungen entwickelt werden, wobei die privaten Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geführt werden.

Durch diese Planungsziele soll dem Baugebiet eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Nutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschosflächenzahl sichergestellt wird.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der Planfassung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung zu prüfen. Dies soll unter Ziffer 6b der Begründung erfolgen.

Mit der neu zu entwickelnden Planfassung soll unter Beachtung der bisherigen Nutzungsvorgaben eine vertretbare Weiterentwicklung und angemessene Verdichtung erreicht werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Es wird davon ausgegangen, daß durch Neuerrichtung insgesamt 6 neue Wohneinheiten mittelfristig entstehen werden. Da andere Grundstücksbereiche nicht betroffen sind, ergibt sich hiernach die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $6 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 0,66$

Grundschulplätze: $6 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 0,76$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,66 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,76 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen. Dieses Rechenergebnis ist nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zu verwenden.

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

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums –IV 63 – 511.51– vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem geänderten Bereich handelt es sich um mehrere Baugrundstücke auf der Südostseite der Straße Hoppensack, die bereits in ihren vorderen Bereichen einzeilig bebaut sind. Sie befinden sich im östlichen Teil des zentralen Innenstadtgebietes der Ortslage Bargtheide.

Sowohl aus der Flächengröße als auch aus der Lage innerhalb des bebauten Ortes der Stadt Bargtheide ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, weil die weitergehend zu berücksichtigenden Belange bei der Prüfung der Notwendigkeit nicht zutreffen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung besteht lediglich aus den Bereichen der Grundstücke Hoppensack Nummer 6, 8 und 10. Das Plangebiet wird direkt durch die Straße Hoppensack erschlossen.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist.

Für die bestehenden und die neu geschnittenen Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Durch Text sind Festsetzungen zur Regelung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen worden.

Zur Höhenlage der Gebäude ist die Sockelhöhe der vorderliegenden Grundstücke mit + 0,80 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Hoppensack festgesetzt. Für die rückwärtigen, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke, ist die Sockelhöhe mit + 1,20 m über dem vorhandenen Gelände des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind grundlegende Festsetzungen durch Text getroffen, die sich am Planinhalt benachbarter Bebauungspläne orientieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße Hoppensack. Für die rückwärtigen Grundstücksteile sind Privaterschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im erforderlichen Umfang festgesetzt.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Ableitung in die Oberflächenentwässerung innerhalb des Straßenzuges Hoppensack und wird hierüber der bestehenden Regenwasserkläranlage zugeführt.

Besondere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen; weder aus Verkehrslärm noch aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben.

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

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung ist bereits vollständig durch die auf der Südwestseite vorbeiführende Straße Hoppensack erschlossen.

Diese vorhandene Straße befindet sich in einem zeitgemäßen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für diesen Straßenzug nicht erforderlich.

Die grundstücksbezogene Erschließung erfolgt durch die Neuanlegung von privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, bei denen das Baugrundstück 1 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Baugrundstücke 2 und 3 durch ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Mit der Wahl dieser privaten Erschließung und des vorgesehenen Zusammenlegens wird insbesondere Rücksicht auf die spezielle Grundstückssituation der betroffenen Baugrundstücke genommen.

Auf weitergehende Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet. Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich vor den Grundstücken Hoppensack Nummer 6, 8 und 10 sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmen**b) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten.

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefonnummer (0451) 4 88-47 10, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, daß bei Privaterschließungen kleinerer Anzahlen von Wohneinheiten gesonderte Standorte von Müllgefäßstandplätzen nicht erforderlich sind und das Abstellen von Müllgefäßen wie bisher in hinreichend vorhandenem Straßenseitenraum möglich ist. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in diese privaten Erschließungen ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH Bargteheide. Notwendige Ergänzungen von sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderlich wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung wird auf seiner Südwestseite durch die Straße Hoppensack berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund geringer Verkehrsbelastung keine unvertretbaren schädlichen Lärmimmissionen aus.

Es sind daher keine Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes zu treffen.

Mit Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Dies bezieht sich auf eigene Feststellungen der Stadt Bargtheide.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung handelt es sich um einen Bereich auf der Südostseite der Straße Hoppensack.

Er liegt im östlichen Teil des zentralen Innenstadtgebietes.

Dieser wohnbaulich strukturierte Bereich ist in seinem vorderen Bereich bereits einzellig bebaut.

Unter Einbeziehung angrenzender Siedlungsstruktur ergibt sich durch die vorliegende Planung eine annähernd einheitliche bauliche Verdichtung.

Das Plangebiet wird weder innerhalb, noch in seinen Randbereichen von linearen Grünbestand, wie z. B. Knicks oder ähnlich prägenden Laubholzhecken berührt. Lediglich im südöstlichen Nahbereich sind teilweise lückenhafte Knickbestände im Zusammenhang mit anderen verbindlichen Überplanungen in ihrem Bestand auch planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt an keinen vorhandenen Knick unmittelbar an. Über die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17b – 4. Änderung gesicherte Grünfläche als Extensivgrünland mit darin befindlichen Tümpel und Knickrest, beides nach § 15a bzw. § 15b Landesnaturschutzgesetz besonders geschützte Landschaftsbestandteile, ergibt sich eine mögliche Verknüpfung mit innerhalb des Plangebietes befindlichen flächenhaften Grünbestand bzw. mit dem Bebauungsplan zu entwickelnden linearen Grünbestand.

Die das Plangebiet prägenden Einzelbäume werden durch Festsetzung entsprechend gesichert.

Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist die Entwicklung von 3 zweireihigen Laubholzhecken an den künftig vorgesehenen Grundstücksgrenzen der betreffenden Baugrundstücke festgesetzt. Hierdurch entsteht eine Vernetzung mit dem gesicherten Grünbereich des südöstlich angrenzenden Plangebietes.

Diese Neuanpflanzungen linearer Grünelemente werden mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt und langfristig gesichert.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung in die Grundstückstiefe hinein.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen. Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 17b ist für diesen Bereich die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,2 bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche bisher zulässig wären.

Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,4375 für den Gesamtbereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für die Baugrundstücke des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“.

Um jedoch ein Mindestmaß eines Ausgleiches zu den insgesamt zu berücksichtigenden Belangen sicherzustellen, wird die Anordnung von drei landschaftsgerechten Laubholzhecken in zweireihiger Anordnung und Zuordnung eines beidseitigen jeweils 1,0 m breiten Randstreifens festgesetzt. Der Pflanzstreifen und die zugehörigen Randstreifen haben somit eine Breite von 4,0 m. Die Randstreifen sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und auf Dauer extensiv zu erhalten.

Mit dieser landschaftsgerechten, das Plangebiet linear gliedernden Heckenneuanpflanzung, werden im erforderlichen Umfang die Belange des Schutzgutes „Boden“, des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, des Schutzgutes „Klima und Luft“ sowie des Schutzgutes „Landschaftsbild“ gesichert und ausgeglichen.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes

Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet und über bestehende Regenwasserkläranlagen gereinigt wird.

Nach Möglichkeit soll eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden und unbelasteten Oberflächenwassers vorgenommen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine derartige Lösung nicht realisierbar sein wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung ist grundstücksbezogen an den jeweilig rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen die Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern mit 2,0 m Breite vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1,0 m breiten Randstreifen als Schutzfläche mit Gras und Kräutern bewachsen. Durch diese Maßnahmen ergibt sich der Neuaufbau eines landschaftsgerechten, linearen Grünelements von mindestens 4,0 m Breite.

Die Neuentwicklung der Laubholzhecken wird als wichtiger und entscheidender Ausgleich, hier auch im Zusammenhang mit angrenzenden vorhandenen Grünelementen, angesehen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 11 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 11

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern –Laubholzhecke- sind zweireihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Art zu bepflanzen: Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von mindestens 2,0 m unter Zuordnung eines beidseitigen mindestens je 1,0 m breiten Randstreifen anzulegen und auf Dauer als Gras- und Krautflur extensiv zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 11 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge oder ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß § 1a Neufassung Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der zweireihigen Laubholzhecken	3.000,00 DM
c) Laufende Pflege (für 10 Jahre)	<u>3.000,00 DM</u>
	<u>6.000,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

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 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17b – 5. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt und abgeschlossen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich. Es wird indes darauf hingewiesen, daß im Bereich der Baugrundstücke weitergehende private Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf eine Ermittlung dieser privaten Erschließungskosten wird jedoch verzichtet.

9. Besondere und allgemeine Hinweise**Besondere Hinweise**

Zu den Belangen möglicher Altlasten und altlastverdächtiger Flächen wird festgestellt, daß weder von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein noch von seiten des Kreises Stormarn keine Flächen mitgeteilt wurden. Die Stadt geht daher davon aus, daß sich aus dieser Problematik keine zu berücksichtigenden Belange ergeben.

Allgemeine Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

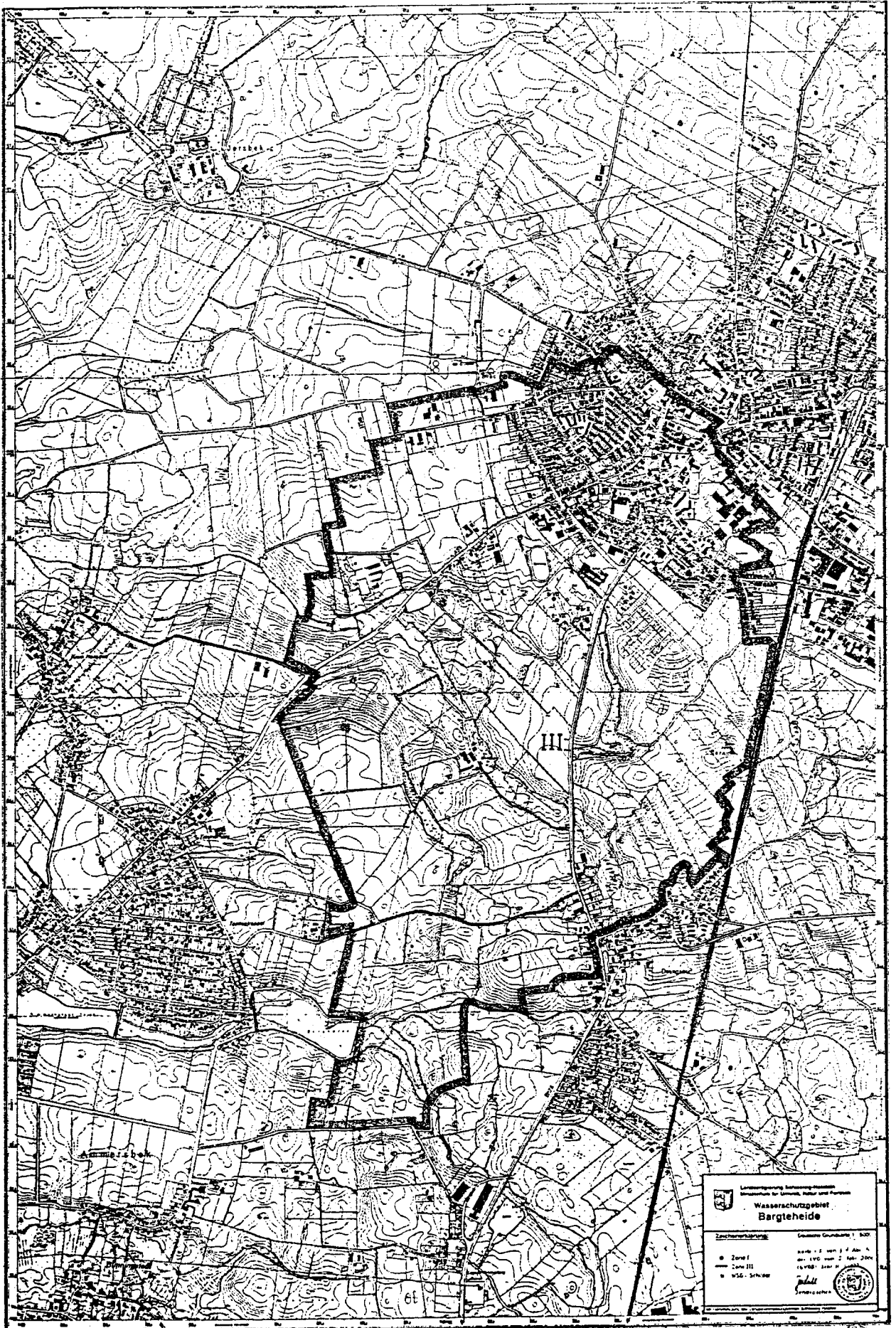
Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargteheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

Zum öffentlichen Personennahverkehr sind innerhalb des Stadtgebietes entsprechende Bushaltestellen eingerichtet und in ein Netz eingebunden, welches auch künftig erhalten bleiben soll.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 06. Juli 1999 mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck im betreffenden Plangebiet Geschiebelehme bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen sind. Für die geplanten Gebäude liegt damit ein günstiger, ausreichend tragfähiger Baugrund vor.

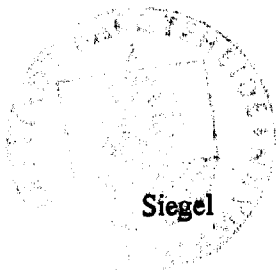
Am 01. März 2000 trat gemäß § 14 der Landesverordnung die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide in Kraft. Die genauen Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen sind in der nachfolgenden Kartenverkleinerung abgedruckt. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes außerhalb dieser Abgrenzung liegt.

Wasserschutzgebiet Bargteheide



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17b – 5. Änderung , Gebiet: Hoppensack Nrn. 6, 8 und 10 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 04. April 2000



Bargteheide, den 20 April 2000



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 1999; Mai 1999; Sept. 1999; April 2000