



**STADT
BARGTEHEIDE**
KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1
- 2. Änderung und Ergänzung –

Gebiet: Ostseite Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20, Nordostseite Theodor-
Storm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 31

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3
b) Sonstiges	4 - 5
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	6
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
4. Hinweise	9
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	10

Anlage:
Übersichtsplan als
Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 1 (neu) ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 08. Juni 1993 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung ist mit der Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 04. Mai 1999 in Kraft getreten. Das Plangebiet betrifft den vorliegenden Änderungsbereich nicht und umfaßt überwiegend östlich bzw. nordöstlich liegende Bereiche.

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21. August 2003 den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gebiet: Ostseite Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20, Nordostseite Theodor-Storm-Straße, ungerade Nrn. 15 bis 31, gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekanntgemacht am 01. September 2003.

Diese Bebauungsplanänderung und Ergänzung besteht nur aus textlichen Festsetzungen mit zugehöriger Übersicht als Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000 und der dazugehörigen Begründung.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Von der Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird abgesehen, da die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Dies ist beschlossen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 26. Februar 2004 .

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2004 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Vorentwurf und Entwurf sowie zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Er ist gleichzeitig zur Einleitung der Beteiligungsverfahren bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. März 2004 sind die Vorentwurfs- und Entwurfsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist in der Zeit vom 16. März 2004 bis zum 16. April 2004 einschließlich durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 08. März 2004.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 29. April 2004 eine Prüfung durchgeführt sowie abgewogen und entschieden worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung vom 29. April 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges

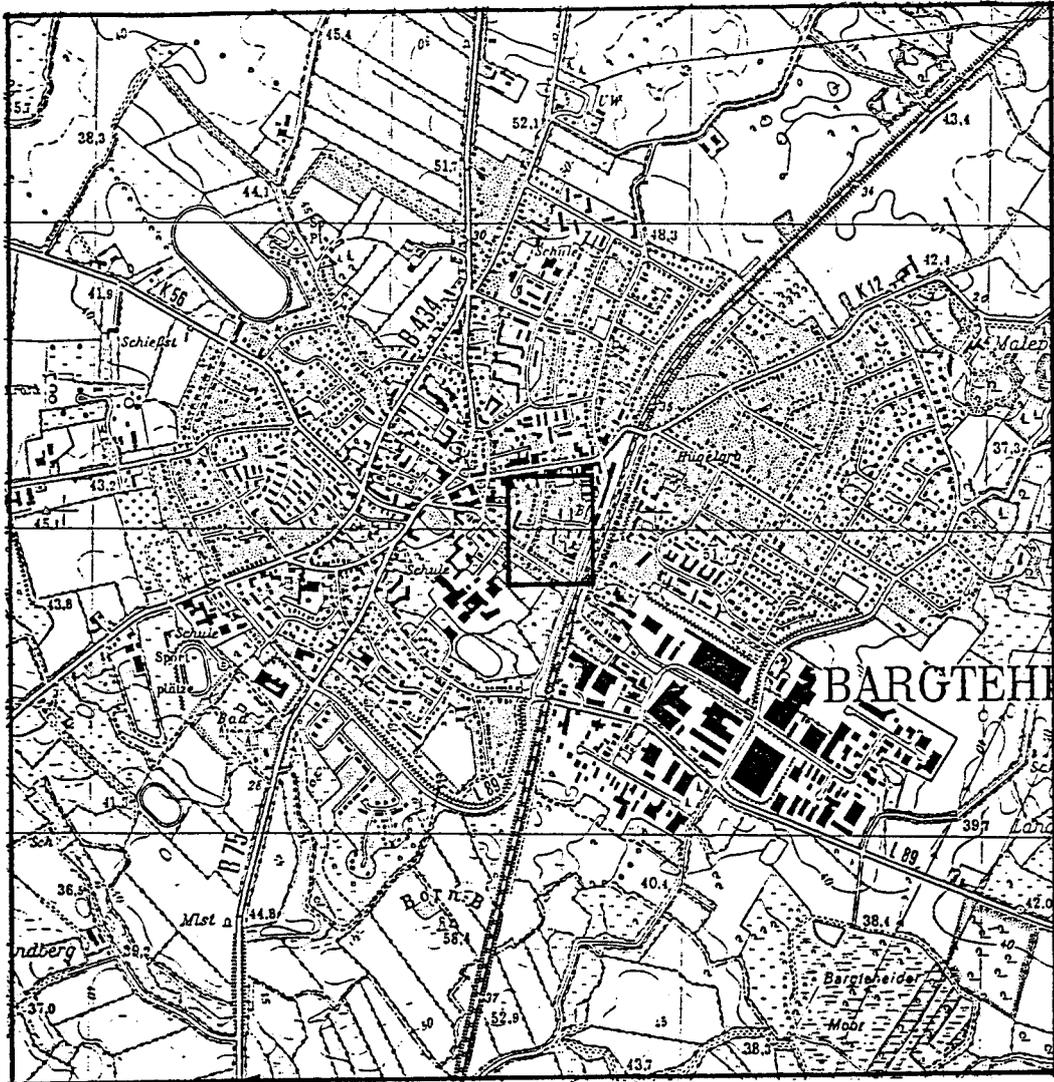
Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung – soll die bestehende bauliche Ordnung für den Bereich der Baugrundstücke Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20 sowie Theodor-Storm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 31 um Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen ergänzt werden.

Mit den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen als maximal zulässige Firsthöhen soll insbesondere erreicht werden, dass die Bestandsvorgaben zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht durch neue bauliche Entwicklungen wesentlich über die bereits bestehenden Höhenentwicklungen in diesen altbebauten Bereich hinausgehen.

Der Begründung ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab M 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 (neu) sowie des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung wiedergegeben. Der Ausschnitt umfaßt in der Gemarkung Bargtheide Teile der Flur 15.

Zur Lageverdeutlichung ist auf Seite 5 der Begründung in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage (Übersicht im Maßstab 1 : 1.000) zur Begründung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung – soll überprüft werden, inwieweit durch ergänzende textliche Festsetzungen eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung innerhalb der hier vorhandenen Altbebauung auf angemessene Bauhöhen begrenzt werden kann. Das Gebiet ist geprägt von überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Bauhöhen bis maximal 11,5 m als Altbebauung, es gibt aber auch deutlich niedrigere Altgebäude bis knapp unter 7,0 m Höhe.

Die Bebauung östlich der Baumschulenstraße und nordöstlich der Theodor-Storm-Straße bis hin zum Grundstück Theodor-Storm-Straße Nr. 27 ist einheitlich geprägt und von daher dem westlich angrenzenden altbebauten Bereich zuzuordnen. Für die Grundstücke Theodor-Storm-Straße Nr. 29 bis Nr. 31 ergibt sich bereits eine Ausrichtung und Orientierung der Bebauung, wie sie von der Westseite der Bahnhofstraße vorgegeben ist. Aus diesem Grunde sind die getroffenen textlichen Festsetzungen der Firsthöhenbegrenzungen auf diese Differenzierung ausgerichtet.

Es ist daher vorgesehen, durch differenzierte textliche Festsetzungen die baulichen Höhenentwicklungen teilweise entlang der Ostseite der Baumschulenstraße und teilweise entlang der Nordostseite der Theodor-Storm-Straße bis hin zur Bahnhofstraße zu begrenzen.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes sollen weiterhin gelten, so dass es sich hiernach nur um eine inhaltliche Ergänzung des Festsetzungsinhaltes des Ursprungsbebauungsplanes nach § 9(1)1 Baugesetzbuch handelt.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Sicherung der Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen vertretbar und zulässig ist und diese Änderung und Ergänzung der Planung insgesamt der Sicherung eines angemessenen einheitlichen Stadtbildes entlang dieser altbebauten Straßenzüge dient.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 23. Juli 2002 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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich um textliche Festsetzungen zur Sicherung einer Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen .

Dies begründet daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang öffentlich bekanntzumachen.

Auf weitergehenden Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gebiet: Ostseite Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20, Nordostseite Theodor-Storm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 31, soll die bestehende bauliche Ordnung für den Bereich der Baugrundstücke Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20 sowie Theodor-Storm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 31 um Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen ergänzt werden, da dieses bisher noch nicht geschehen ist. Sie dient somit insbesondere der Sicherung eines relativ einheitlichen Stadtbildes entlang dieser beiden altbebauten Straßenzüge.

Aufgrund der differenzierten Zuordnung dieser altbebauten Bereiche entlang der Baumschulenstraße und entlang der Theodor-Storm-Straße bis hin zum Grundstück Nr. 27 zum westlich liegenden altbebauten Bereich und der Zuordnung der Grundstücke Theodor-Storm-Straße Nr. 29 bis Nr. 31 zu dem Baubereich entlang der Bahnhofstraße sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen hierauf abgestimmt.

In der der Begründung beigefügten Übersicht als Ausschnitt des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) ist der Bereich der betroffenen Baugrundstücke entlang der Baumschulenstraße und Theodor-Storm-Straße entsprechend gekennzeichnet und abgegrenzt.

Die Stadt geht davon aus, dass mit der Übersicht M 1 : 1.000 und der Lagebeschreibung die nachfolgenden textlichen Änderungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können, um auch für die Zukunft auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichten zu können.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

TEXT

- 1.**
Für die Baugrundstücke Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20 werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 11,50 m über Oberkante zugehöriger Fahrbahn der Baumschulenstraße festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 2.**
Für die Baugrundstücke Theodor-Storm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 27 werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 11,50 m über Oberkante zugehöriger Fahrbahn der Theodor-Storm-Straße festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 3.**
Für die Baugrundstücke Theodor-Storm-Straße ungerade Nrn. 29 und 31 werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 13,50 m über Oberkante zugehöriger Fahrbahn der Theodor-Storm-Straße festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16 BauNVO)

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 (neu) gelten unverändert weiter. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 nur für die vorstehenden textlichen Festsetzungen der Firsthöhenbegrenzungen gelten und nicht für den übrigen weiterhin geltenden Festsetzungsinhalt des Ursprungsbebauungsplanes.

4. Hinweise

Aufgrund der Änderungsinhalte zur Begrenzung der Firsthöhen wird eine einfache Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzrechtes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es ist festzustellen, dass diese ergänzenden Festsetzungen zur Firsthöhenbegrenzung kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ist und somit auch nicht in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufzuarbeiten ist.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zu Firsthöhenbegrenzungen der baulichen Anlagen ergeben sich keine weiter zu beachtenden Belange.

Es gelten die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 (neu) sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Flurkarte -

Maßstab: 1:1000, (entstanden aus Rahmenkarte 1:1000)
Gemeinde: Bargteheide, Stadt
Gemarkung: Bargteheide
Flur: 15
Flurstücksnummer: 35 / 61

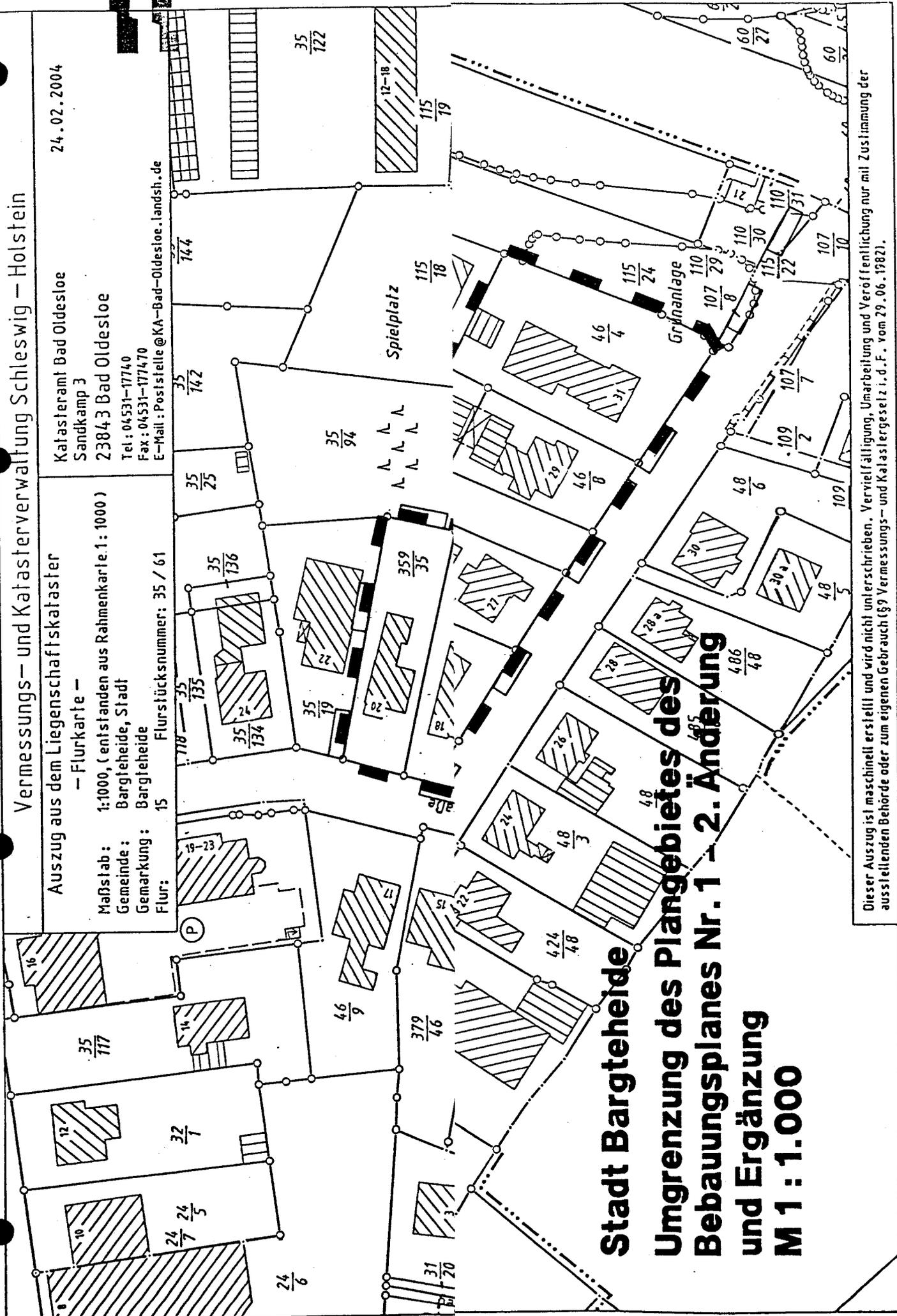
Katasteramt Bad Oldesloe
Sandkamp 3

23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531-17740
Fax: 04531-177470
E-Mail: Poststelle@KA-Bad-Oldesloe.landsh.de

24.02.2004

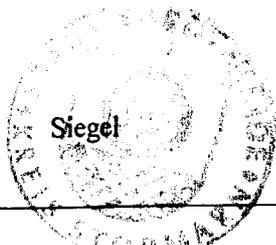
Stadt Bargteheide
Umgrenzung des Plangebietes des
Bebauungsplanes Nr. 1 - 2. Änderung
und Ergänzung
M 1 : 1.000



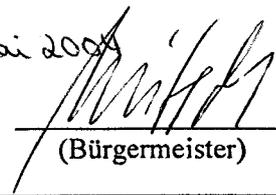
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 29.06.1982).

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Ostseite Baumschulenstraße gerade Nrn. 2 bis 20, Nordostseite Theodor-Sturm-Straße ungerade Nrn. 15 bis 31, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 29. April 2004 .



Bargteheide, den 11. Mai 2004



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Februar 2004; März 2004; April 2004