

**Stadt Bargteheide
(Kreis Stormarn)**



**2. (vereinfachte) Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 22a
- nördlich Tremsbütteler Weg -**

Begründung

Stadt Bargteheide

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a für das Gebiet nördlich des Tremsbütteler Weges, auf Höhe der Hausnummern 57 - 59

Auftraggeber:

Stadt Bargteheide
- Der Bürgermeister -
Bau- und Planungsabteilung
Rathausstraße 24 - 26
22941 Bargteheide

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	4
3	Vereinfachtes Verfahren	5
4	Prüfung der Umweltverträglichkeit	6
5	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	6
5.1	Vorbemerkung	6
5.2	Baugrenzen	6
5.3	Zu erhaltende Bäume	6
5.4	Sonstige Festsetzungen	6
6	Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung	7
7	Natur und Landschaft	7
8	Altablagerungen	7
9	Kosten	8

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat am 24.06.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a aufzustellen. Der ca. 0,12 ha große Änderungsbereich liegt nördlich des Tremsbütteler Weges im Bereich der Hausnummern 57 – 59. Der Bebauungsplan Nr. 22a wurde im Jahr 1996 rechtskräftig. Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, die 2007 in Kraft getreten ist.

Mit der 1. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes Tremsbütteler Weges Nr. 57 mit Doppelhäusern geschaffen. Im Ursprungsbebauungsplan war für diesen Bereich eine Erschließung in Form eines gemeinsamen Geh- Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Im Unterschied hierzu wurden mit der 1. Änderung eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage und eine fußläufige Anbindung der einzelnen Wohnhäuser vorgesehen. In dem Geltungsbereich wurden die beiden direkt an den Tremsbütteler Weg angrenzenden Grundstücke einbezogen, um das gesamte, bis an Tremsbütteler Weg reichende Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu erfassen und mit dem Knick im Nordosten einen einheitlichen Abschluss zu erhalten.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes hatten dabei unverändert Bestand. Dementsprechend werden dessen Festsetzungen auch im Wesentlichen übernommen.

2 Planungsanlass und Planungsziele

In dem Bebauungsplan Nr. 22a bzw. der 1. Änderung ist auf dem Flurstück 2/5 eine gebäudebezogene, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für dieses Flurstück liegt jetzt ein Bebauungsvorschlag vor, dessen Umsetzung es erforderlich macht, die überbaubare Grundstücksfläche in der äußeren Form zu verändern und um etwa 10 m in südliche Richtung zu verschieben.

Am Ostrand des Änderungsbereiches sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Anfang August 2010 wurde deshalb der Baumbestand in der Örtlichkeit überprüft eingemessen. Die Baumstandorte und die Kronendurchmesser weichen teilweise von den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche rückt diese weiter aus dem Kronenbereich eines erhaltenswerten Baumes heraus. Die Änderung entspricht damit auch dem Ziel, wichtige strukturgebende Gehölzbestände zu erhalten.

Mit der 2. Änderung sollen deshalb die Lage der auf dem Flurstück 2/5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche verändert und die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.

3 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung oder Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung keine Vorhaben vorbereitet bzw. zugelassen werden sollen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig ist. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Eine Änderung berührt insbesondere dann nicht die Grundzüge der Planung, wenn der Bebauungsplan auch nach seiner Änderung noch der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption entspricht, wie sie sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung ablesen lässt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung aus folgenden Gründen nicht berührt:

- die ursprüngliche Zielsetzung bleibt ebenso unverändert wie die zulässige Bebauung und Versiegelung.
- Die (öffentliche) Erschließung wird nicht berührt.
- Verändert werden lediglich die im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen; die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen werden an den tatsächlichen Bestand angepasst. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 bleiben unverändert bestehen.

Etwa 3,2 km östlich des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet Nr. 2227-352 „Rehbrook“. Das Vogelschutzgebiet 2227-401 „NSG Hansdorfer Brook“ liegt etwa 5,2 km südwestlich davon. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete bzw. der dazu jeweils formulierten Erhaltungsziele durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a sind nicht ersichtlich.

Durch die 2. (ver.) Änderung werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich wäre.

Deshalb kann die 2. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a der Stadt Bargtheide im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall die Änderung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

5.1 Vorbemerkung

Eingegangen wird lediglich auf die durch die 2. Änderung veränderten Festsetzungen. Für die übrigen aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung übernommenen Inhalte wird auf die Begründung der damaligen Planungen verwiesen.

5.2 Baugrenzen

An der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption mit der Ausweisung eines gebäudebezogenen Baufensters im Änderungsbereich wird festgehalten. Das ausgewiesene Baufenster wird jedoch um etwa 10 m nach Süden verschoben. Die Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche wird dabei an die Bebauungsabsichten angepasst, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt aber praktisch unverändert. Damit rückt die Bebauung auch weiter aus dem Kronenbereich einer großen Eiche.

5.3 Zu erhaltende Bäume

Als Grundlage für die 2. Änderung wurde der im Änderungsbereich zum Erhalt festgesetzte Baumbestand überprüft und eingemessen. Soweit Baumstandorte und Kronendurchmesser von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen, wurden die Festsetzungen angepasst. Die Gesamtzahl der zu erhaltenden Bäume wird dadurch nicht berührt.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

6 Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung werden durch die 2. (ver.) Änderung nicht berührt.

7 Natur und Landschaft

Auf die Belange von Natur und Landschaft wirkt sich die 2. (ver.) Änderung nicht aus. Alle diesbezüglichen Festsetzungen bleiben im Grundsatz unverändert.

Durch die 2. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen würden. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

8 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Bei Funden oder Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen. Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

9 Kosten

Aus der Umsetzung der 2. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a entstehen der Stadt keine Kosten.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung Bargteheide in ihrer Sitzung am 03.03.2011 gebilligt.

Bargteheide, 24. März 2011
.....



.....
Bürgermeister