

STADT BARGTEHEIDE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 24

für den Bereich nördlich der Straße Struhbarg,
Flurstück 322/10

(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung zum Satzungsbeschluss

Mai 2013

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1.	GFZ	5
4	Grünordnung, Ausgleich	5
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	6

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 umfasst lediglich das Flurstück 322/10 nördlich der Straße Struhberg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 0,1 ha.

2 Planungserfordernis

Auf dem Grundstück soll eine innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden. Aufgrund von Grundstücksteilungen die sich im Laufe der Inanspruchnahme der Fläche des Bebauungsplans Nr. 24 ergaben verblieb das vorliegende Grundstück in seiner, im Vergleich zu den benachbarten Flächen, deutlich in der Tiefe des Grundstücks reduzierten Fläche.

Da die Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche umgesetzt werden soll und diese sich wie alle anderen Gebäude zum Struhberg orientiert, verbleibt die städtebauliche Zielsetzung in ihrer baulichen Struktur unverändert. Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe reduziert sich die Ausnutzung in der GFZ jedoch deutlich. Um diese „Ungleichbehandlung“ zu heilen (ohne die städtebauliche Struktur zu verändern wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 erforderlich.

Eine Veränderung der städtebaulichen Zielsetzungen oder eine Veränderung der städtebaulichen Struktur ist mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht verbunden. In der Planzeichnung ist erkennbar, dass die benachbarten Grundstücke wesentlich tiefer verblieben sind, so dass unter Einhaltung der bisherigen straßenorientierten Festsetzung der überbaubaren Flächen eine unangemessen geringe Ausnutzungsmöglichkeit verbleiben würde. Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung, die in Art und Maß der baulichen Nutzung den angrenzenden Gebäuden entspricht ermöglicht.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Innenentwicklung dient und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB erfüllt, kann die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 24 verbundenen städtebaulichen Ziele bleiben unverändert bestehen. Daher sind die Festsetzungen weitgehend unverändert übernommen worden. Aufgrund des beschriebenen Planungsanlasses erfolgt eine geringfügige Anpassung der GRZ von 0,13 auf 0,15 und eine Anpassung der GFZ von 0,21 auf 0,27. Das bislang festgesetzte Baufenster verbleibt dabei unverändert. Zudem erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeit von I auf II ohne die Veränderung der festgesetzten maximalen Höhenentwicklung.

Alle anderen Festsetzungen in Plan und Text verbleiben unverändert.

3.1. GRZ / GFZ

Es ist beabsichtigt auf dem Flurstück ein zweigeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten. Für den Änderungsbereich ist bislang eine GRZ von 0,13 und eine GFZ von 0,21 festgesetzt. Die Grundstücksgröße beträgt 1006 m², und ist damit deutlich kleiner (ca. 800 m²) als die angrenzenden Grundstücke im Struhbarg.

Zur Ermöglichung des beschriebenen Bauvorhabens, dass der vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur entspricht wird die festgesetzte GFZ von 0,21 auf 0,27 und die GRZ von 0,13 auf 0,15 erhöht. Die überbaubare Fläche verbleibt unverändert. Dadurch wird eine der angrenzenden Bebauung entsprechende Gebäudekubatur ermöglicht.

4 Grünordnung, Ausgleich

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung verbleibt unverändert und erfolgt über den Anschluss an die in der Straße Struhberg vorhandenen und ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH.

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind unverändert hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten vorhanden.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Derzeit ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Planung Umweltbelange betroffen sind. Das vorgesehene Gebäude wird innerhalb der unveränderten überbaubaren Fläche unter Einhaltung der Höhenfestsetzung errichtet. Lediglich die Erhöhung der GFZ bedeutet eine geringfügige Erhöhung der Nutzungsintensität, die jedoch bezüglich der naturschutzfachlichen Belange keine Auswirkungen hat.

Stadt Bargteheide, den 06.06.2013



Bürgermeister