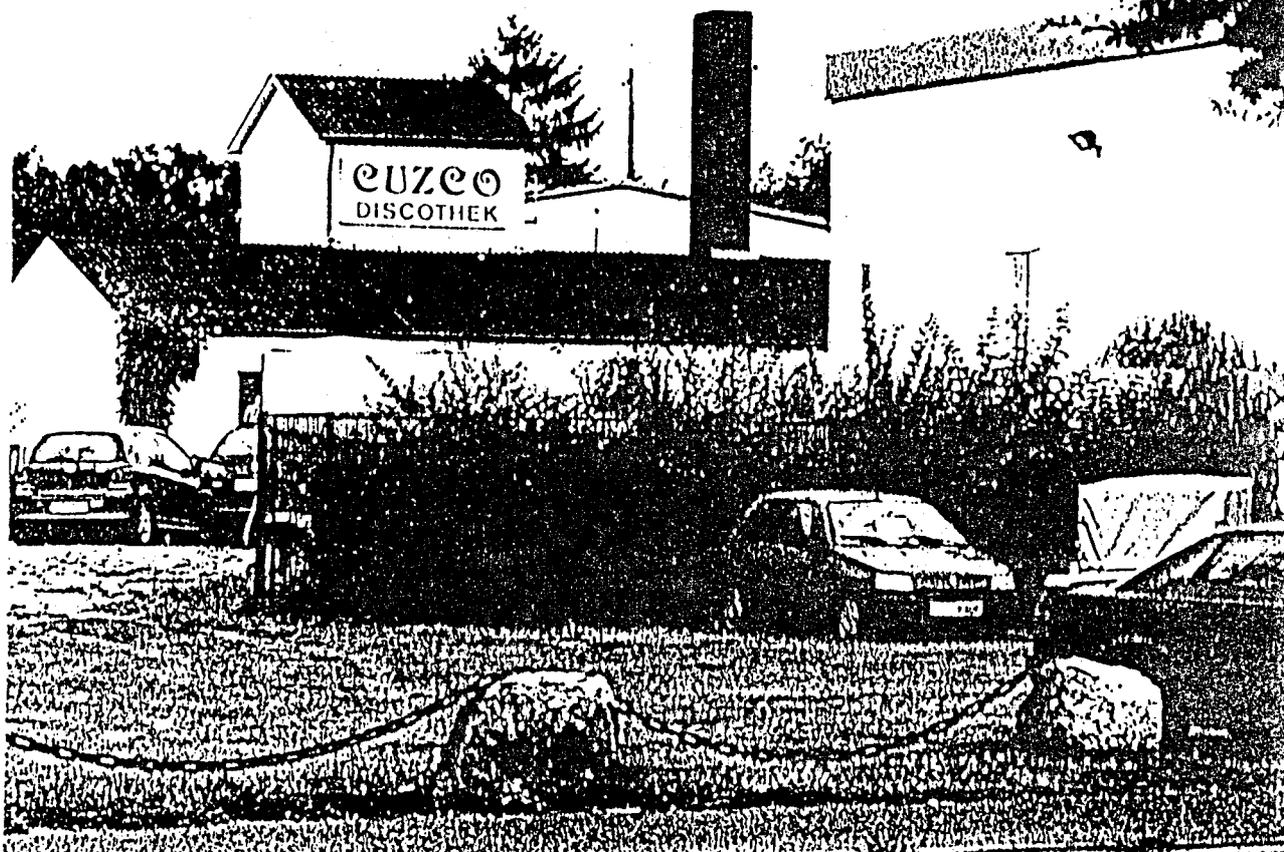




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27A – 4. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
Nr. 27A – 4. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: östlich Verlängerung der Bahnhofstraße, nördlich der Hammoorer Chaussee
sowie westlich bzw. südwestlich des Hammoorer Weges

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines.....	3 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung.....	7 - 8
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	10 - 12
4. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	13
b) Allgemeine Hinweise	14
Vermerk: Beschluß über die Begründung	15

Anlage: Übersichtsplan
Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster mit Umgrenzung
des Plangebietes
Maßstab 1 : 2.000

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 27A wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig am 14. Juni 1983.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 23. Mai 1989 rechtswirksam geworden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 25. Februar 1992 rechtswirksam geworden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 17. August 1999 in Kraft getreten.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 den Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A, Gebiet: östlich Verlängerung der Bahnhofstraße, nördlich der Hammoorer Chausse sowie westlich bzw. südwestlich des Hammoorer Weges, gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekanntgemacht am 28. Mai 2001.

Dieser Bebauungsplan besteht nur aus dem Text, der dazu gehörenden Begründung sowie einem Übersichtsplan.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 27A – 4. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung am 29. Oktober 2001 in der Zeit vom 31. Oktober 2001 bis zum 14. November 2001 durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2001 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie fachlich betroffene Mobilfunknetzbetreiber nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. November 2001.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 21. Februar 2002 abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2002 den Bebauungsplan Nr. 27A – 4. Änderung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 08. März 2002 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie fachlich betroffene Mobilfunknetzbetreiber von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03. Mai 2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 27. März 2002 bis zum 29. April 2002 einschließlich. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vom 21. Februar 2002 ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03. Juli 2002 bestätigt.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 03. Juli 2002 abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 27. Juni 2002.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 03. Juli 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 27A – 4. Änderung, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Übersichtsplänen wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

In dem gesamten Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren sind neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere auch die vorhandenen Mobilfunknetzbetreiber mit UMTS-Lizenzen beteiligt worden. Deren mitgeteilte Anregungen sind sachgerecht abgewogen und in die Entscheidungsfindung zur Sicherung der Netzstruktur der Standorte und der Anlagenentwicklung eingeflossen.

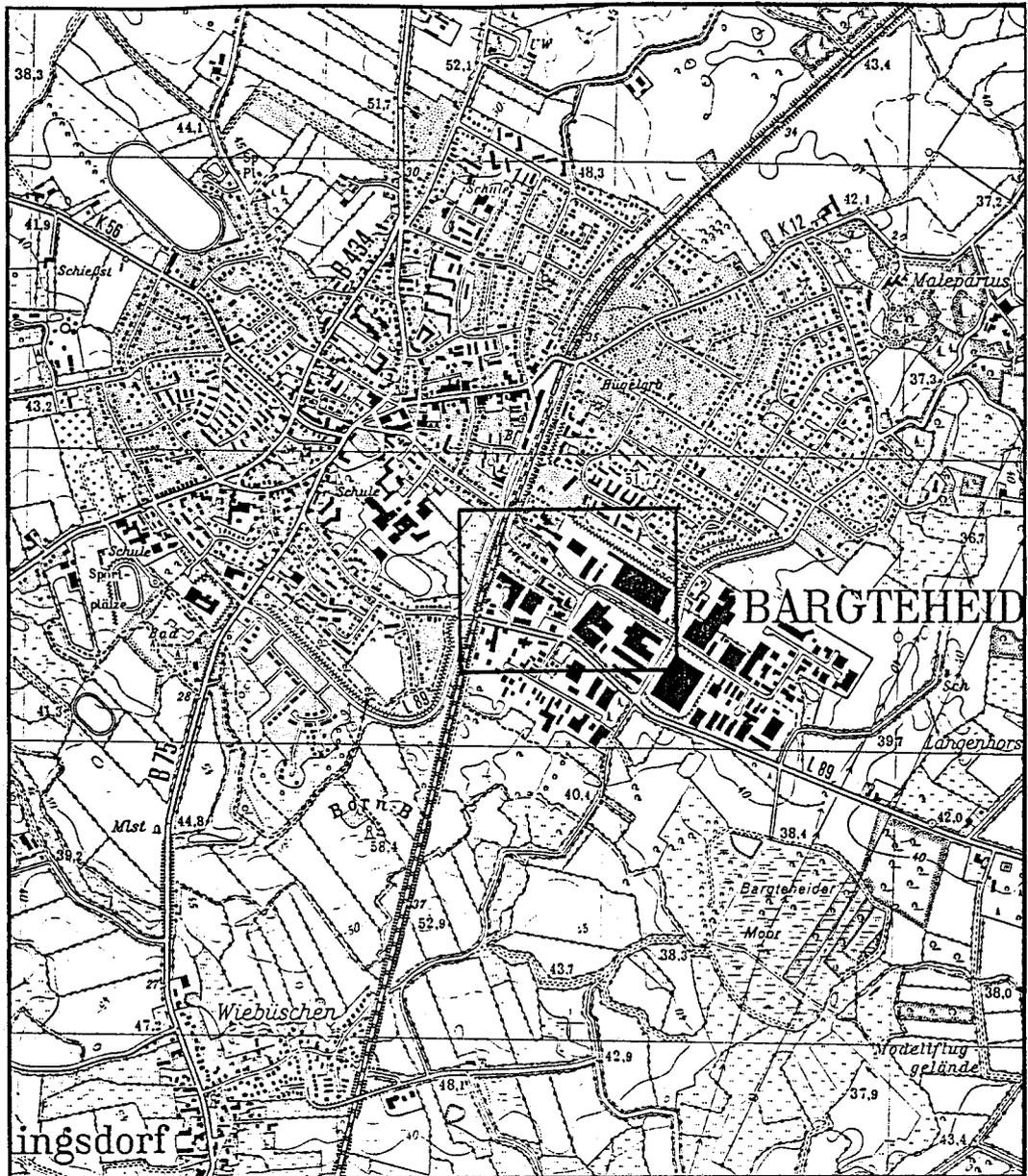
Hierbei ist festzustellen, daß für die Betreiber der Mobilfunknetze im Grundsatz mit der vorgesehenen Netzstruktur deren Versorgungspflicht in hinreichendem Maße gesichert werden kann. Konkrete Standortwünsche in den betroffenen Gewerbegebieten konnten berücksichtigt werden.

Dieses Ergebnis bestätigt auch den Willen der Stadt zur Bündelung dieser Anlagen an wenigen Standorten im Stadtgebiet.

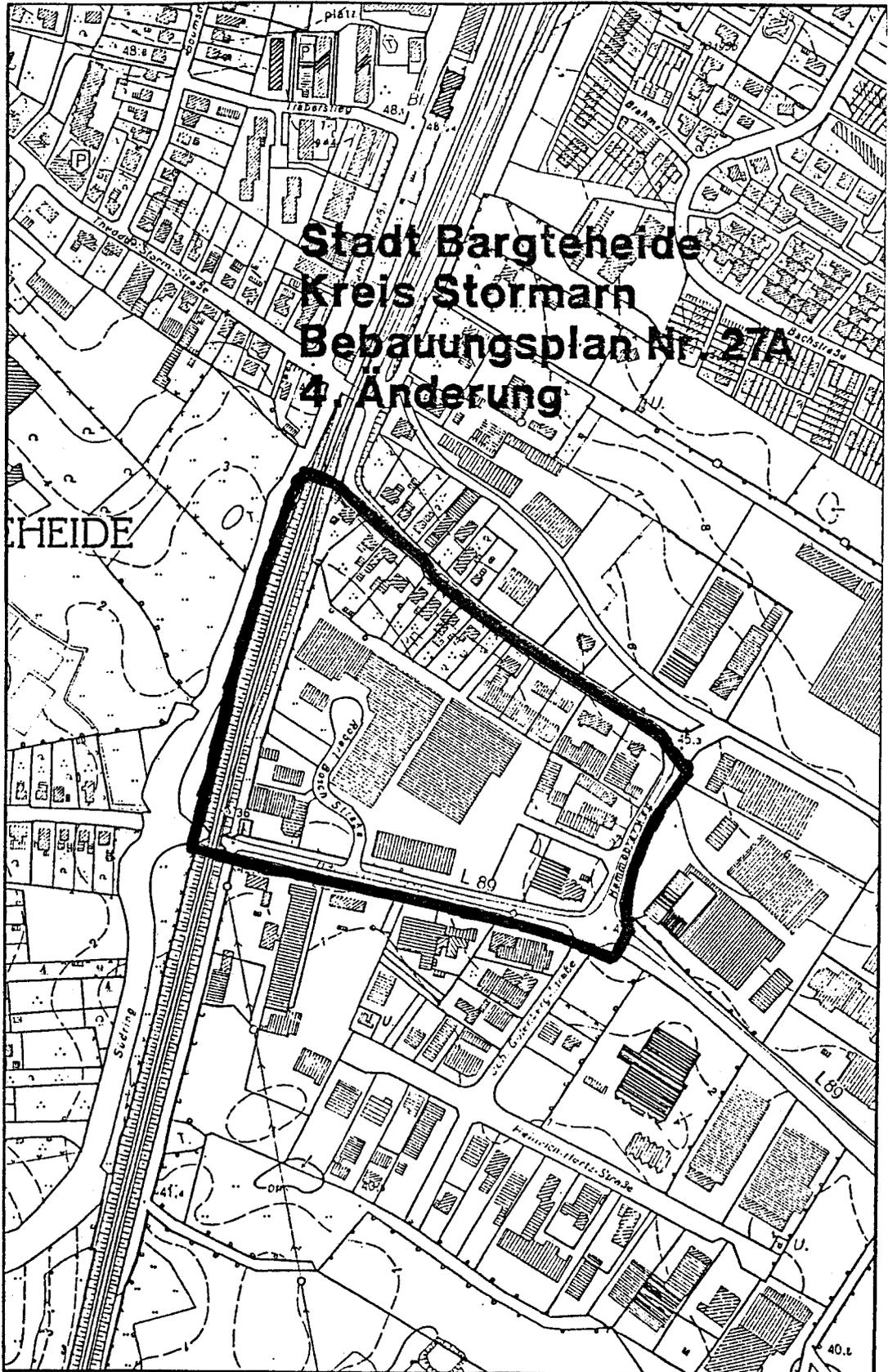
Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A entsprechend dargestellt.

Darüber hinaus wird eine Ablichtung aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27A – 4. Änderung wiedergegeben.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Umgrenzung des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 5.000



2. Gründe, Ziel und Auswirkungen der Planung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A – 4. Änderung soll überprüft werden, inwieweit Mobilfunksende- und empfangsanlagen auf separate Sendemasten bzw. Bekronungen auf bestehende Gebäude innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes als vertretbar angesehen werden können und in welchen Dimensionierungen bezüglich ihrer Höhenentwicklung diese zuzulassen sind.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob ein Standort innerhalb des Bereiches des Plangebietes nicht vertretbar ist und derartige Anlagen ggf. sinnvoller über eine Konzentration an bereits bestehenden Standorten derartiger Anlagen im Nahbereich des Plangebietes bzw. im übrigen Stadtgebiet zu errichten sind. Darüber hinaus ist auch abzu prüfen, inwieweit Standorte außerhalb des Plangebietes in anderen Bereichen des Stadtgebietes zur Konzentration derartiger Anlagen geeignet sind.

Mit diesen Überprüfungen soll sichergestellt werden, daß sich keine unververtretbaren Beeinträchtigungen des Siedlungsgefüges sowie des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber den hier vorhandenen bzw. künftig vorgesehenen Entwicklungen ergeben. Hierbei soll auch in erforderlichem Umfange die Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen in den verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes sichergestellt werden.

Aufgrund der vertieften Auseinandersetzung mit dieser Problematik zur Regelung von Standorten für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen ergibt eine Überprüfung der bebauten Ortslage der Stadt, unter Berücksichtigung des Bestandes der vorhandenen Mobilfunksende- und empfangsanlagen, daß auch für die Innenstadt eine planerische Auseinandersetzung zur Konzentration dieser Anlagen im Stadtgebiet erfolgen sollte. Hierbei ist festzustellen, daß die Standorte der bestehenden Telekommunikationssende- und empfangsanlagen, relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, den derzeitigen Versorgungsanforderungen gerecht werden. Lediglich im Nordwesten als auch am Ostrand des Stadtgebietes ist möglicher künftiger Versorgungsbedarf erkennbar. Für den Bereich der Gewerbegebiete am südöstlichen Rande des Stadtgebietes ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5C (Langenhorst) als geeigneter Bereich für einen ergänzenden Standort anzusehen.

Aus diesem Grunde und unter der Bedingung, den jetzigen Standort des Telekommunikationsmastes an der Straße Am Markt/Wurt nicht um eine weitere Ebene aufzustocken zu einer möglichen Bauhöhe von mindestens 40,0 m, werden die übrigen vorhandenen Mobilfunksende- und empfangsanlagen an der Alten Landstraße/Ecke Hasselbusch, am Hammoorer Weg, an der Lohe und am Fischbeker Weg/Ecke Krögen auch künftig als geeignete Standorte beibehalten und soweit technisch möglich auch für eine UMTS-Versorgung weiterentwickelt. Zur Versorgung der Gewerbegebiete am östlichen Ortsrand innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 5C, ist zwischen den vorhandenen 110 kV-Hochspannungsleitungen ein weiterer Standort für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen als Sende- und Empfangsanlagen zu entwickeln.

Dieser Standort ist in das Änderungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5C als weiterer Änderungsteil einzustellen. Für den Bereich des Standortes am Hammoorer Weg bzw. an der Lohe ist gleichfalls die Standortsicherung der vorhandenen Anlagen vorzunehmen und in den Änderungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 27B – 3. Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 29 – neu – 1. Änderung einzubeziehen.

Mit den vorhandenen Standorten am Hammoorer Weg sowie der Lohe und dem geplanten Standort in der Nordwestecke des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5C geht die Stadt davon aus, daß die Versorgung, sowohl bezüglich des GSM-Netzes als auch künftig für das UMTS-Netz im Bereich der städtischen Gewerbegebiete in hinreichendem Maße gesichert werden kann.

Hierbei sind dann in dem betroffenen Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 27A - 4. Änderung Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen auszuschließen und ergänzende Festsetzungen zu den künftigen Bauhöhen gebietsbezogen festzusetzen. Die übrigen erforderlichen Standorte außerhalb der Gewerbegebieten zur Versorgung des Stadtgebietes sind in gesonderten Planungen zeitnah zu diesem Planverfahren abzurufen und festzulegen. Auch hierbei sollte an den zu wählenden Standorten auf geeignete Art und Weise der Zugang für, wenn möglich, alle Netzbetreiber sichergestellt werden.

Mit den jeweiligen städtebaulichen Regelungen in den aneinandergrenzenden Plangebietes der Gewerbegebiete wird eine hinreichende städtebauliche Ordnung für derartige Anlagen und Nutzungen der Telekommunikation entwickelt und gesichert. Hierbei sind die wesentlichsten Netzstrukturen in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Ausschluß derartiger Anlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ist insbesondere auch an das bisher bestehende Ortsbild innerhalb der städtischen Gewerbegebiete orientiert. In diesen Gewerbegebieten ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durchgehend auf 12,0 m bezogen auf die jeweiligen festgesetzten Bezugspunkte begrenzt, d.h., daß mit den Sonderregelungen der jeweiligen Bebauungspläne letztendlich nur Höhenentwicklungen bis ca. 16,0 m zulässig sind.

Es ergibt sich somit ein durchgehend einheitlich, niedriges Ortsbild der Gewerbegebiete.

Mit den vorgesehenen Regelungen zur Zulässigkeit von Bauhöhen von 30,0 m an den jeweils vorgesehenen Standorten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27B – 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 29 – neu – 1. Änderung wird insbesondere auch eine Höhenentwicklung über dem derzeitigen Baubestand hinaus zugelassen, um die notwendigen Höhenentwicklungen und Bauwerkshöhen für Mobilfunksendeanlagen an diesen Standorten sicherstellen zu können. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5C – 1. Änderung soll darüber hinaus ein Standort mit einer Bauhöhe von über 30,0 m sichergestellt werden.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A handelt es sich um eine textliche Überplanung zur Neuordnung der Zulässigkeit von Mobilfunksende- und empfangsanlagen bzw. der Festsetzung der Unzulässigkeit dieser Anlagen, sofern diese überwiegend gewerblich betrieben werden. Für diese textlichen Änderungen ergeben sich keine Veränderungen der bisher jeweils zulässigen und anrechenbaren Grundfläche.

Hiernach begründet sich 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 weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A, Gebiet: östlich Verlängerung der Bahnhofstraße, nördlich der Hammoorer Chaussee sowie westlich bzw. südwestlich des Hammoorer Weges, werden die bisherigen zulässigen Nutzungsvorgaben im Plangebiet bezüglich der Zulässigkeit von Standorten von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen, der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie gestalterischer Vorschriften durch folgende textliche Festsetzungen neu geordnet und ergänzt:

1.

Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen unzulässig sind, wenn diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind.

(§ 9(1)1 BauGB + § 14(2) BauNVO + § 1(9) BauNVO)

2.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Mischgebietes mit zulässig zweigeschossiger Nutzung (II) wird mit einer Höhe von 12,5 m über mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe kann entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB + § 14(2) BauNVO)

3.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes mit zulässig zweigeschossiger Nutzung (II) wird mit einer Höhe von 12,5 m über mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt. Bei einer dreigeschossigen Bebauung (III) wird die Firsthöhe baulicher Anlagen mit einer Höhe von 15,0 m über mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe kann entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB + § 14(2) BauNVO)

4.

Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktion auf Dächern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

(§ 9(4) BauGB)

5.

Freistehende Masten, einschließlich Antennen- und sonstige Sendeanlagen, sind nur bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig.

(§ 9(4) BauGB)

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Hinweis:

Die Planzeichnung und der Text des Ursprungsbebauungsplanes bzw. seiner 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung gelten weiterhin.

Allgemeines:

Es wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27A durch die bestehenden und auch künftig an ihren Standorten gesicherten Mobilfunksende- und empfangsanlagen in hinreichendem Maße versorgt werden können. Dies bezieht sich auch auf eine künftig mögliche Änderung und Ergänzung dieser Anlagen zur Versorgung und Sicherung des UMTS-Netzes.

Für den Nahbereich stehen als Versorgungsstandorte die bestehenden Send- und Empfangsanlagen am Hammoorer Weg wie auch an der Lohe zur Verfügung. Für diese außerhalb des Plangebietes liegenden Standorte soll durch entsprechende Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen eine Weiterentwicklung am jeweiligen Standort gesichert werden. Darüber hinaus stehen auch zur Versorgung die übrigen vorhandenen Standorte des Stadtgebietes zur Verfügung, wie sie unter Ziffer 2a) dieser Begründung beschrieben sind.

In der nachfolgenden Übersicht sind die vorhandenen Standorte von Mobilfunksende- und empfangsanlagen am Hammoorer Weg wie auch an der Lohe gekennzeichnet.

Mit der Sicherung und möglichen Weiterentwicklung dieser Standorte in den betreffenden Bebauungsplänen kann eine Versorgung des Bebauungsplanes Nr. 27A in seinem ursprünglichem Geltungsbereich in hinreichendem Maße gesichert werden, so daß aus Gründen der Bündelung und Konzentration keine Standorte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27A festzusetzen sind.

Auf der nachfolgenden Seite wird eine Standortübersicht der im Nahbereich bestehenden Mobilfunksende- und empfangsanlagen im Maßstab 1 : 10.000 wiedergegeben.

Standortübersicht der im Nahbereich bestehenden Mobilfunksende- und empfangsanlagen
im Maßstab M 1 : 10.000:



4. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Aufgrund des Änderungsinhaltes ist keine Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzrechtes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, da die hierfür getroffenen Festsetzungsinhalte unverändert bleiben.

Weiter ist festzustellen, daß die übrigen Belange zu den verschiedenen weiteren Schutzgütern sich durch die vorliegende Planung nicht verändern. Von daher wird von seiten der Stadt auf weitergehende Ausführungen, Überprüfungen und Maßnahmen aufstellungen verzichtet.

4. Hinweise

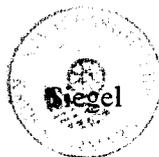
b) Allgemeine Hinweise

Es gelten die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 27A sowie seiner bisher durchgeführten Änderungen sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27A - 4. Änderung, Gebiet: östlich Verlängerung der Bahnhofstraße, nördlich der Hammoorer Chaussee sowie westlich bzw. südwestlich des Hammoorer Weges, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 03. Juli 2002.

Bargteheide, den 25. Juli 2002





(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 2001; Oktober 2001; März 2002; Juli 2002