

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 22a 1. Änderung der Stadt Bargteheide

für das Gebiet:

Tremsbütteler Weg, Hausnummer 57,
vordere und rückwärtige Grundstücke

endgültige Planfassung

20.09.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	3
3. Inhalt der Planänderung	3
3.1. Maß der baulichen Nutzung	3
3.2. Überbaubare Flächen	4
3.3. Erschließung	4
3.4. Grünordnung	4
3.5. Dachgestaltung	5
3.6. Emissionen / Immissionen	5
4. Ver- und Entsorgung	6
5. Kosten	6

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a aufzustellen. Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 22a, der im Jahr 1996 rechtskräftig geworden ist.

Das Aufstellungsverfahren der B-Planänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für so genannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne, die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Die B-Planänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen.¹ Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Dem Bebauungsplan liegen des Weiteren zugrunde:

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Ruwoldt und Brüning, Bad Oldesloe, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 17.11.2006.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

¹ Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Anlass und Ziele

Für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung bestehen konkrete Bauabsichten eines Investors. Dessen Planung sieht entsprechend den Grundzügen und Zielen des Ursprungsplanes für vier Baufenster im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes Tremsbütteler Weg Nr. 57 Doppelhäuser vor. Im Ursprungsbebauungsplan ist für diese vier Baufenster /geplanten Grundstücke eine Erschließung in Form eines gemeinsamen Geh- Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Die aktuelle Planung sieht im Unterschied hierzu eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage und eine fußläufige Anbindung der einzelnen Wohnhäuser vor. Hiermit verbunden ist eine Verkürzung des bisherigen Geh- Fahr- und Leitungsrechtes.

Da das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet entspricht und zudem auch die Unterbringung der Stellplätze in Form einer Gemeinschaftsanlage, städtebaulich zu begrüßen ist, sollen mit der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden. In den Geltungsbereich werden 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 des Änderungsbereiches zu erhalten.

Mit der Einrichtung der Stellplatzanlage ist der Fortfall von einigen, im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten weniger wertvollen Bäumen verbunden. Ziel ist es dennoch, städtebaulich wertvolle Bäume soweit wir möglich zu erhalten, damit der Charakter eines durchgrünten Villenquartiers am Übergang zur Landschaft erhalten bleibt.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes haben nach wie vor Bestand. Dementsprechend werden auch die Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

3. Inhalt der Planänderung

Im Folgenden wird lediglich auf die durch die 1. Änderung veränderten Festsetzungen eingegangen. Für die übrigen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung der damaligen Planung verwiesen.

3.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl entfällt jedoch zukünftig, da sie aufgrund der aktuellen BauNVO nicht mehr erforderlich ist.

Des Weiteren wird eine textliche Festsetzung (Nr. 1.4) ergänzt. Sie ermöglicht, dass für die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrt die Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 70 % überschritten werden darf. Eine Überschreitung um bis zu 50 % für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO generell zulässig, so dass durch die textliche Festsetzung nur um eine geringfügige Erhöhung gegenüber der bisherigen Regelung erfolgt. Eine Erhöhung der GRZ ist nicht erforderlich.

3.2. Überbaubare Flächen

An der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption mit der Lage der Baufenster wurden keine Veränderungen vorgenommen. Nach wie vor bestehen sechs Baufenster, die gegenüber der bisherigen Planung geringfügig verändert wurden, um einen besseren Schutz für benachbarte erhaltenswürdige Bäume zu erhalten (Freihaltung der Wurzelzone) bzw. eine etwas größere Flexibilität bei der genauen Positionierung der Baukörper zu haben.

3.3. Erschließung

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird gegenüber der Ursprungsplanung verkürzt und mündet nun in einer Gemeinschafts-Stellplatzanlage, die den vier nordwestlich hiervon gelegenen Baufenstern zugeordnet ist.

Die Stellplätze und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dienen in erster Linie der Abwicklung des Pkw-Verkehrs der Anwohner sowie der Verlegung von Leitungen für die Versorgung der Gebäude.

In Bezug auf den Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass dieser (inkl. der Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen) grundsätzlich erst im Bauantragsverfahren bzw. in der Baufreistellung abschließend nachgewiesen werden muss. Das im B-Plan festgesetzte G-F-L-Recht kann somit von den Feuerwehrlflächen abweichen. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr können erforderliche Lösch- und Rettungsarbeiten von der öffentlichen Straße aus erfolgen. Grundsätzlich besteht jedoch auch die Möglichkeit, Aufstellflächen auf dem Grundstück zu realisieren. Die Möglichkeit zur Realisierung des Vorhabens auch unter Berücksichtigung des Brandschutzes wird damit als gegeben angesehen.

Für die Grundstücks- und Freiflächengestaltung wird darauf hingewiesen, dass eine Wendemöglichkeit für Krankenwagen berücksichtigt werden sollte, um so im Bedarfsfall einen zügigen Transport sicher zu stellen. Die Wendemöglichkeit wäre zudem auch für die Abwicklung des privaten Pkw-Verkehrs sinnvoll.

Für die weitere Erschließung (Leitungen und Fußwege) der einzelnen Baufenster werden keine Festsetzungen getroffen, sie ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln.

3.4. Grünordnung

Aufgrund des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Nachfolgend werden die durch die 1. Änderung erfolgenden Veränderungen bzgl. des Naturhaushaltes kurz erläutert.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine bereits überplante Fläche, für die gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen wird. Lediglich das Maß der zulässigen Überschreitung der GRZ für Zufahrten etc. wird von 50 % auf 70 % erhöht. Damit ist durch die 1. Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Im Ursprungsbebauungsplan waren im Bereich der jetzigen 1. B-Plan-Änderung eine Reihe von Bäumen als zu erhalten festgesetzt. Durch die 1. Änderung wird die Anzahl so reduziert, dass eine sinnvolle Bebauung mit Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie Realisierung der neuen Stellplatzanlage möglich wird. Gleichzeitig werden

die wertvollen und größten erhaltenswürdigen Laubbäume (Eiche, Buche, Ahorn, Weide) sowie ein Lerche weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Eine Baumschutzsatzung besteht in Bargteheide nicht.

Zwei der ursprünglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Bäume sind bei der Aufstellung der 1. Änderung nicht mehr vorhanden. Bei den übrigen fortfallenden Bäumen handelt es sich um eine Baumgruppe aus sechs weniger wertvollen Birken, die sich südöstlich des Baufensters Nr. 3 befinden und hier durch die Zufahrt zu den Stellplätzen entfallen müssen. Bei vier weiteren Bäumen handelt es sich um Tannen im Bereich der Zufahrt sowie der geplanten Stellplatzanlage.

Um den Charakter eines durchgrünten und durch große Bäume geprägten Einfamilienhausgebietes zu erhalten, werden zusätzlich Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Im nordwestlichen Abschnitt des Knickes sollen zwei neue großkronige Bäume (Eichen oder Buchen) gepflanzt werden. Außerdem soll ein kleinkroniger Baum im Bereich der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Damit wird auch aus Sicht von Natur und Landschaft ein positiver Beitrag geleistet.

Da die Lebensfähigkeit von Bäumen auch durch Eingriffe in den Wurzelraum beim Bau zum Beispiel der Zufahren gefährdet wird, sind die festgesetzten Zufahrten und Stellplätze sowie baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume nur ausnahmsweise zulässig. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Vitalität der Bäume durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Wurzelbrücken, langfristig gewährt ist. Dies gilt auch für Bäume auf Nachbargrundstücken (hier z.B. eine wertvolle prächtige Buche), da diese unter Umständen mit ihren Kronen- bzw. Wurzelbereichen über die Grundstücksgrenze in den Geltungsbereich reichen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die erhaltenswürdigen Bäume auch während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abzäunung, Wurzelbrücken) vor Verletzungen (z.B. durch Überfahung oder Ablagerung von Baumaterialen) zu schützen sind. Die DIN 18920 ist zu beachten. Insbesondere während der Bauarbeiten sind regelmäßig Kontrollen der betroffenen Bäume vorzunehmen, um ggf. notwendige Pflege- und Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung der Bäume durchzuführen.

3.5. Dachgestaltung

Die bisher geltende textliche Festsetzung Nr. 6.3 zur Dachgestaltung wird dahingehend umformuliert, dass statt Dachneigungen von 30° - 50° nun Dachneigungen von 30°-60° zulässig sind. Die übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden unverändert übernommen. Die Zulässigkeit einer höheren Dachneigung erfolgt, um den Bauherren einen etwas größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, ohne die grundsätzlichen gestalterischen Ziele und Ideen des Ursprungsplanes aufzugeben.

3.6. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet wird durch Emissionen der Bahnlinie Hamburg - Lübek sowie durch den Straßenverkehr auf dem Tremsbütteler Weg (Kreisstraße 12) belastet. Da die B-Plan-Änderung bezüglich der Lage der überbaubaren Flächen und der Art der Nutzungen keine Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan vornimmt, wird eine erneute lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Änderungsverfahrens als nicht erforderlich angesehen. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

gelten für den Änderungsbereich unverändert fort. Der endgültige Nachweis zur Einhaltung erforderlicher, ggfs. veränderter Schutzvorkehrungen (eventuelle Mehrbelastungen auf der Bahnstrecke), ist auf Vorhabenebene im Rahmen des Baufreistellungs- / Bauantragsverfahren zu erbringen.

4. Ver- und Entsorgung

In Ergänzung zu den Ausführungen des Ursprungsplanes werden für die Ver- und Entsorgung folgende Hinweise gegen:

Eine dauerhafte **Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung** durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig (Anmerkung: gemäß Begründung des Ursprungsplanes ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern). Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Das **Feuerlöschwasser** wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334- 166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt. Nach Rücksprache mit der Wehrführung der Feuerwehr wird ein zusätzlicher Hydrant erforderlich.

Bezüglich Brandschutz / Rettungswege wird auf Kapitel 3.3 "Erschließung" verwiesen.

5. Kosten

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 20.09.2007 gebilligt.

Bargteheide, den

.....
(Der Bürgermeister)