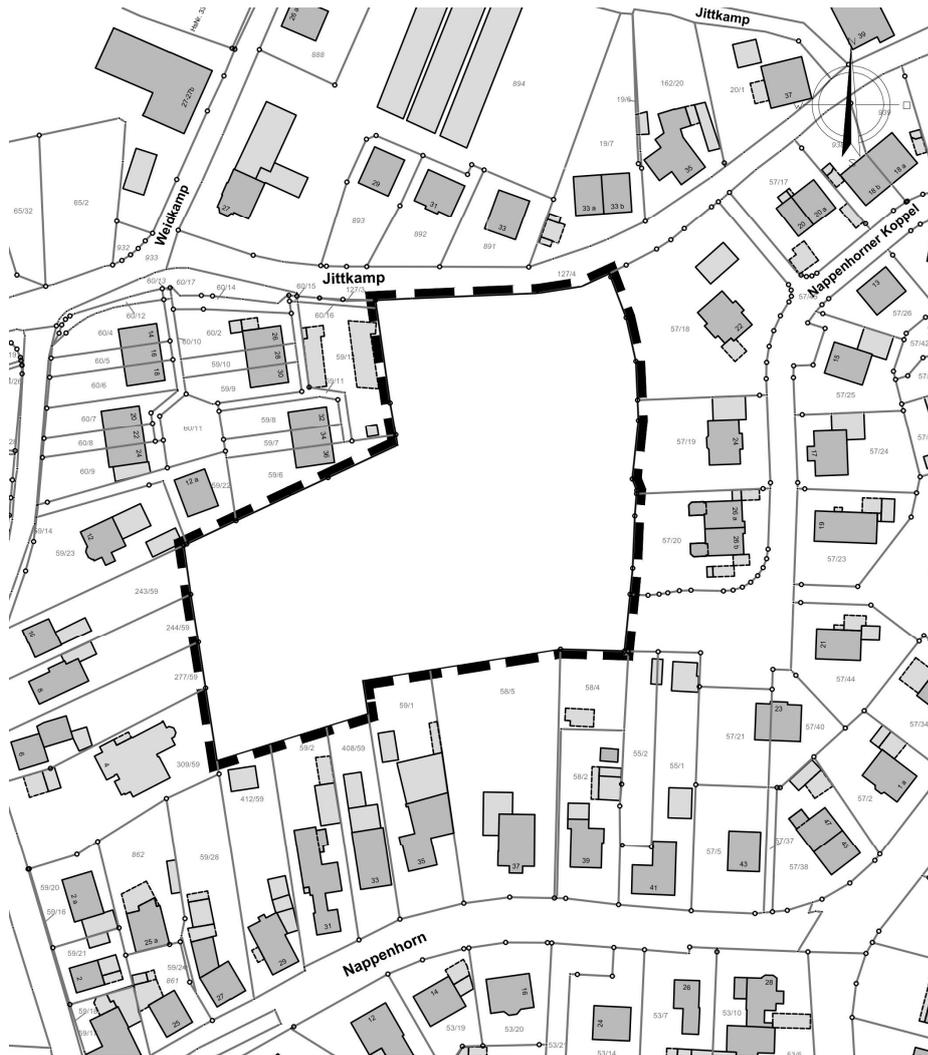




Stadt Barmstedt

(Kreis Pinneberg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 77

- Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn -

Stand: Entwurf 27.10.2020

Stadt Barmstedt
Bebauungsplan Nr. 77
- Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn -

für das Gebiet nördlich der Straße „Nappenhorn“, östlich und südlich „Jittkamp“ und westlich der „Hellwieser Chaussee“

Auftraggeber:

Martens & Kühl GmbH
Großer Wulfhagen 25
25436 Uetersen

Auftragnehmer:



danne & nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (1) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-Beteiligung		Auslegung		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1. Raumordnung.....	5
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 5.....	7
4. Vorhaben / städtebauliche Festsetzungen	9
5. Scoping / Untersuchungsrahmen	11
6. Denkmalschutz.....	12
7. Flächenbilanz	12
8. Kosten.....	13
9. Abbildungsverzeichnis	13
10. Quellenverzeichnis.....	13

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,03 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Barmstedt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Jittkamp“,
- im Osten durch die Bebauung an der Nappenhorner Koppel mit Baumbestand an der Plangebietsgrenze,
- im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße Nappenhorn und
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße Jittkamp.

Das Areal befindet sich im bebauten Innenbereich und wird allseits durch heterogene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geprägt.

Das Plangebiet selbst ist zum großen Teil unbebaut und derzeit ungenutzt. Die westlichen Bereiche dienen derzeit als Gärten. Auf einem Flurstück befindet sich ein alter Tennisplatz, der beseitigt werden soll.

An der westlichen Plangebietsgrenze soll der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand auf den Nachbargrundstücken in Form von Abstandsflächen berücksichtigt werden.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

2. Planungsanlass und Planungsziele

Für das Gebiet nördlich der Straße „Nappenhorn“, östlich und südlich des „Jittkamp“ und westlich der „Hellwieser Chaussee“ soll der Bebauungsplan Nr. 77 aufgestellt werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es handelt sich um das Flurstück 58/5 und Teilstücke der Flurstücke 59/1, 59/2, 408/59 und 412/59 in einer Gesamtgröße von rund 10.300 m².

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Stadt damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Fläche als Standort für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen, da es sich um eine Flächenreserve im wohnbaulich geprägten Innenbereich handelt. Damit wird der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Die Stadt Barmstedt strebt die folgenden Planungsziele an:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit Anpassung an die örtliche Struktur,
- Erhalt der Baumstrukturen am östlichen Plangebietsrand.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Stadt eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Raumordnung

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) liegt das Plangebiet im Siedlungsgebiet des Unterzentrums Barmstedt. „Im Zuge der Weiterentwicklung [stehen] der Stadt Barmstedt als Unterzentrum die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen oder zu bewahren, im Vordergrund.“ (Regionalplan für den Planungsraum I, 1998, S. 29)

Im Plangebiet sollen Wohnhäuser realisiert werden, so dass das Vorhaben dem Regionalplan nicht entgegen steht.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Geltungsbereich der des B-Plans 77 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan kann somit aus dem F-Plan entwickelt werden.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

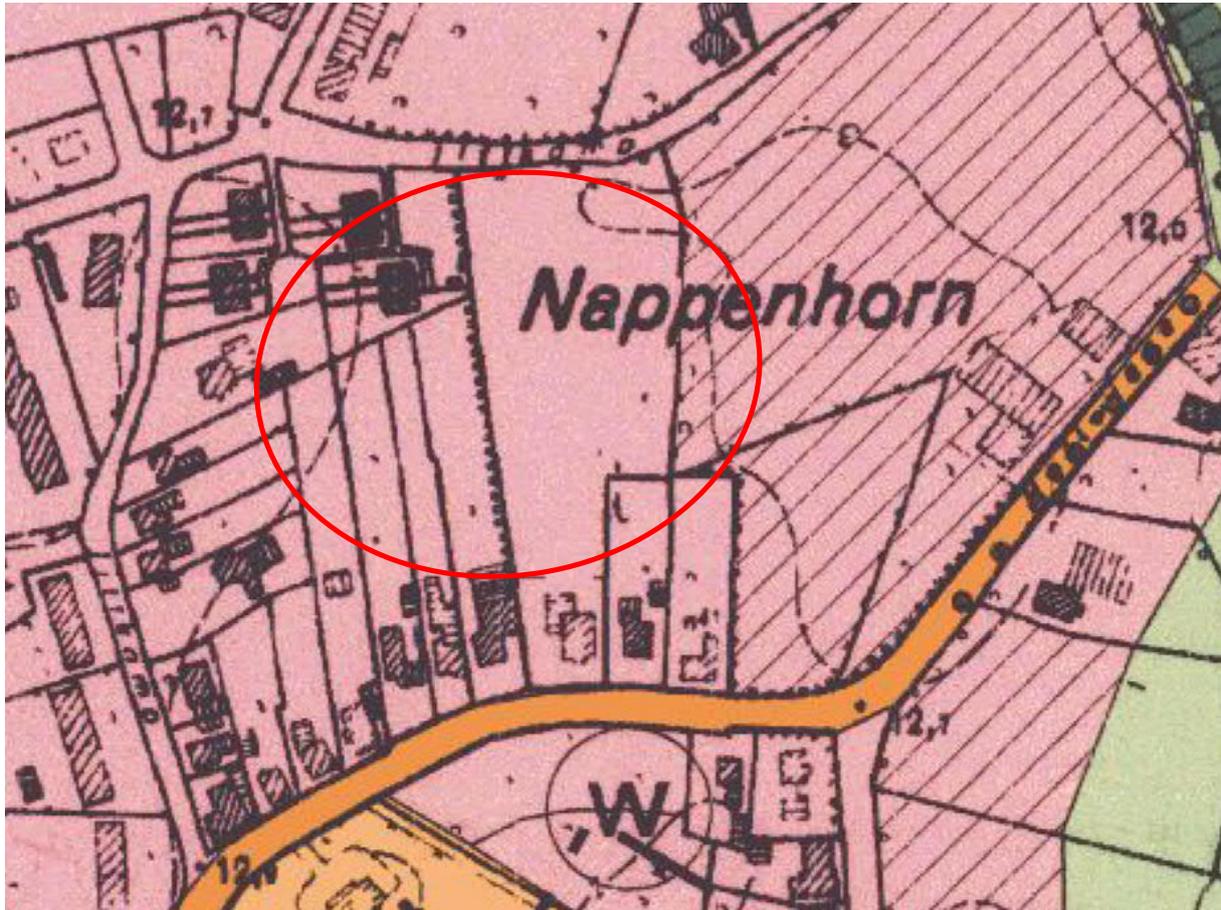


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: (Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt, 2000)

3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 5

Der Geltungsbereich ist derzeit teilweise mit dem B-Plan 5, 2. Änderung überplant. Aufgrund der sehr engen Baufelder und der veränderten städtebaulichen Bedürfnisse, möchte die Stadt den B-Plan Nr. 5 zum Teil mit dem B-Plan Nr. 77 überplanen und an die heutigen Standards anpassen.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 5, 2. Änderung, lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

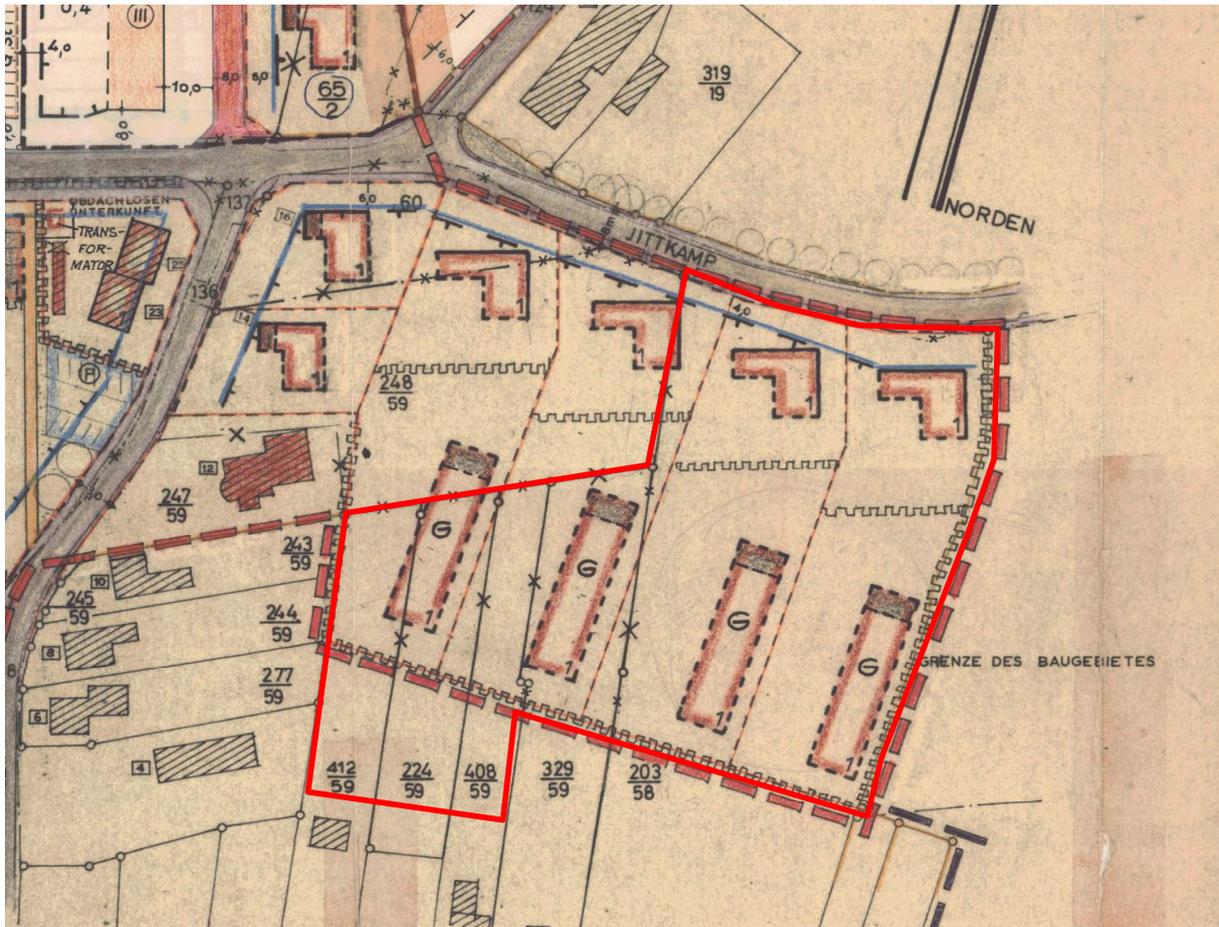


Abbildung 3 - Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Quelle: (Stadt Barmstedt, 1964)

Östlich des B-Plans Nr. 77 schließt sich der B-Plan Nr. 63 mit seiner 1. Änderung an. In dem B-Plan ist die landschaftsprägende Baumreihe auf einer privaten Grünfläche am Westrand festgesetzt. Diese Gehölze werden auch im B-Plan Nr. 77 berücksichtigt.

Weiterhin ist der Anschluss der Nappenhörner Koppel an den B-Plan 77 zu erkennen. Die neue Erschließungsstraße des B-Plans Nr. 77 berücksichtigt diesen Anschluss.



Abbildung 4 - Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63

Quelle: (Stadt Barmstedt, 2006)

4. Vorhaben / städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebieten ist vorgesehen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe und Tankstellen* auszuschließen. Die Art der baulichen Nutzung folgt somit dem unter Kapitel 2 genannten Planungszielen.

Weiterhin ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einzel- oder Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise angedacht. Die Firsthöhe wird auf 9,5 m begrenzt.

Die landschaftsbestimmenden Baumreihen an der östlichen Plangebietsgrenze (auf den Nachbargrundstücken) wird in der Form berücksichtigt, dass im Wurzelschutzbereich der Bäume eine private Grünfläche festgesetzt wird, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Da die Ausnutzung der verbleibenden Grundstücksfläche geringer ist, wird im Vergleich zu den restlichen Grundstücken die GRZ auf 0,4 (sonst 0,35) erhöht und somit das maximale Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

Die Vorgärten sollen vollflächig mit Vegetation begrünt werden. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Weitere Eingrünungen erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Maßgabe der Landschaftsplanung.

Im Sinne des Artenschutzes dürfen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Erschließung soll mit zwei Anbindungen an die Straßen "Jittkamp" und "Nappenhorner Koppel" erfolgen. Die Anbindung an die Nappenhorner Koppel wurde bereits im benachbarten B-Plan Nr. 63 festgesetzt. Die Straße Jittkamp ist als Zweispurbahn ausgebaut. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Ausbau der Straße bis zur neuen Einmündung erforderlich wird.

Die westlichen Grundstücke werden mit einem Wendehammer für den PKW-Verkehr erschlossen. Das Müllfahrzeug kann diese westlichen Grundstücke nicht anfahren, so dass diese Ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen zum Kreuzungsbereich der neuen Planstraße bringen müssen.

Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wird das Grundstück an das Ortsnetz angeschlossen. Für die Oberflächenentwässerung des Straßenkörpers sind derzeit Mulden angedacht. Die Entwässerung der Grundstücke wird im weiteren Verfahren geprüft. Bei Auffüllung der südlichen Bereiche wäre gem. Bodengutachten auch eine Versickerung auf den Grundstücken mittels Mulden möglich.

Das Bodengutachten schreibt dazu: "Der bis zu den Endteufen angetroffene pleistozäne Sand stellt eine gut durchlässige Bodenschicht dar. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels sind jedoch nur Versickerungsmulden möglich. Im Regelfall soll ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen UK Versickerungsmulde und dem mittleren, maximalen Grundwasserspiegel eingehalten werden. Dies ist ohne Geländeauffüllungen nur im morphologisch höher gelegenen Bereich bei RKS 1 und RKS 6 (nördlich) möglich.

Die „private“ Planstraße soll durch Hecken oder berankte Zäune auf den Grundstücken eingegrünt werden.

Die Grundstücke sind ausreichend groß, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Dennoch werden im Straßenräume Besucherstellplätze ermöglicht, die im Rahmen der nachgegliederten Ausbauplanung endgültig verortet werden.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen

Versorgungseinrichtungen werden durch den Versorgungsträger hergestellt. Vor Baubeginn ist eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen von der Leitungsauskunft einzuholen und ggf. eine örtliche Einweisung nötig.

Immissionsschutzrechtlich werden keine Untersuchungspunkte gesehen.



Abbildung 5 - Bebauungs- und Erschließungskonzept

5. Scoping / Untersuchungsrahmen

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

Naturhaushalt und Landschaft

- Erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung vorhandener Unterlagen zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten; nicht vorgesehen: spezielle Gutachten oder Potenzialabschätzung.
- Auswertung eines noch zu erstellenden Gehölzaufmaßplanes (Lage- und Höhenplan).
- Auswertung der Baugrunduntersuchung.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Schutzgebiete

- Auswertung Regionalplan und Landschaftsrahmenplan.
- Auswertung von Unterlagen zu Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Biotopverbundachsen.
- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.

6. Denkmalschutz

Die Bebauungsplanänderung hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Das Archäologische Landesamt verweist jedoch auf den § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzten Flächen wieder:

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	0,796
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 1	0,670
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 2	0,126
Verkehrsflächen	0,133
Private Grünflächen	0,101
Räumlicher Geltungsbereich	1,030

Stand: 27.10.2020

8. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die Stadt geht davon aus, dass alle Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	4
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	6
Abbildung 3 - Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.....	7
Abbildung 4 - Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63.....	8
Abbildung 5 - Bebauungs- und Erschließungskonzept	10
Tabelle 1 - Flächenbilanz	12

10. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). (1960).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). (*in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*).
- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt. (2000).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. (2009).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770) (2009).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. (1990).

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).

Stadt Barmstedt. (Februar 1964). Bebauungsplan Nr. 5.

Stadt Barmstedt. (Juni 2006). Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung.

ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am gebilligt.

Barmstedt, den

.....

Bürgermeisterin