



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A
- ORTSMITTE NORDTEIL -
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 A
- Ortsmitte Nordteil -
2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Nördlich "Elmenhorster Straße" Nr. 3 - Nördlich
"Kayhuder Straße" Nr. 2 - Nr. 4a - Beidseitig "Mit-
telweg" Nr. 1 - Nr. 9 und Nr. 2 - Nr. 6 - Beidseitig
"Nienwohlder Straße" Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 2 - Nr.
18 - Beidseitig "Schützenstraße"

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - Gebiet: Nördlich
"Elmenhorster Straße" Nr. 3 - Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2 -
Nr. 4a - Beidseitig "Mittelweg" Nr. 1 - Nr. 9 und Nr. 2 - Nr. 6 -
Beidseitig "Nienwohlder Straße" Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 2 - Nr. 18 -
Beidseitig "Schützenstraße", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde
mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 05.
September 1984, Az.: 61/3 - 62.005 (4a) teilweise vorweg genehmigt
und lag für den teilweise vorweg genehmigten Bereich ab dem 17.
Juli 1985 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechts-
verbindlich aus. Die Genehmigung des Restbereiches des Bebauungs-
planes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - wurde mit Verfügung des
Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 30. Mai 1985, Az.: 61/12
- 62.005 (4a) genehmigt und lag für den Restbereich ab dem 17.
Juli 1985 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechts-
verbindlich aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landra-
tes des Kreises Stormarn vom 21. April 1986, Az.: 61/12 - 62.005
(4A-1) genehmigt und lag ab dem 14. Mai 1986 mit der bewirkten Be-
kanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich aus.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß in ihrer Sitzung
am 18. Februar 1988 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - Gebiet: Nörd-
lich "Elmenhorster Straße" Nr. 3 - Nördlich "Kayhuder Straße"

2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - der Gemeinde Bargfeld-Stegen sollen folgende Festsetzungen geändert, bzw. ergänzt werden:

Im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung, das ist hier der Bereich der Bauflächen auf der Westseite des Mittelweges, sollen die bisher festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,4 und die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl auf 0,8 angehoben werden. Zur besseren Übersicht sind hierzu der Begründung entsprechende Ausschnitte aus der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - sowie der 1. Änderung beigelegt.

Im Bereich des Grundstückes "Kayhuder Straße" Nr. 2, das ist die Baufläche auf der Ostseite des Mittelweges in der Südwestecke des Dorfangers, soll die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl auf 0,5 angehoben werden und gleichzeitig eine Grundflächenzahl von 0,3 neu festgesetzt werden. Zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen dieses Bereiches wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Zur besseren Übersicht ist hierfür der vorgenannte Ausschnitt zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - zu verwenden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - sollen Vergnügungsstätten unzulässig sein.

Im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung auf der Westseite des Mittelweges sind bisher die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Die hier aus ortsplannerischen Gründen gewollte Stärkung des Angebotes im Handel, Gewerbe und Dienstleistung führte zwischenzeitlich zu einer Verbesserung und Erweiterung des Angebotes, zeigt jedoch gleichzeitig auf, daß eine weitere Entwicklung der vorhandenen Einrichtungen und Betriebe an den bisher vorgegebenen Nutzungsobergrenzen scheitert und unmöglich macht. Die Gemeinde sieht jedoch den Erhalt und die Förderung der vorhandenen Einrichtungen und Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes der örtlichen Bevölkerung als

wichtiges ortsplanerisches Ziel an. Daher soll den Entwicklungsbedürfnissen dieses hervorgehobenen Bereiches durch die Neufestsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 entsprechend Rechnung getragen werden.

Im Bereich des Grundstückes "Kayhuder Straße" Nr. 2 auf der Ostseite des Mittelweges ist bisher die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt. Der vorhandene Baubestand des Grundstückes bestand bereits vor der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil -, nur geringfügige Ergänzungen sind in der Zwischenzeit erfolgt. Im Zuge des Ausbaues der Kayhuder Straße und den geplanten Ausbauten des Mittelweges im Rahmen der Dorferneuerung sind erhebliche Grundstücksteile des betroffenen Grundstückes als Verkehrsfläche abgetreten, bzw. noch abzutreten. Aufgrund vergleichender überschläglicher Berechnung ergibt sich für das Grundstück "Kayhuder Straße" Nr. 2 zur Zeit eine tatsächliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3. Das heißt, daß eine Erweiterung nicht mehr gegeben ist.

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - wie auch zur Dorferneuerungsplanung wurde festgestellt, daß aus ortsgestalterischen Gründen die hier vorhandene Bausubstanz durch die Errichtung eines Daches zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes dieses Bereiches beitragen würde. Diesem ist in der bisherigen Planung durch die Festsetzung von Dachformen als Satteldach oder Walmdach sowie mit Dachneigungen von 25 Grad bis 35 Grad Neigung die Grundlage gegeben. Um jedoch eine derartige gewünschte Veränderung zu erreichen ist es erforderlich, der Maßnahme auch die wirtschaftliche Grundlage zu geben. Hierfür bedarf es der Anhebung der zulässigen Geschoßflächenzahl.

Daher wird nunmehr die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 neu festgesetzt. Um jedoch sicherzustellen, daß die zusätzliche Nutzung für das ortsgestalterische Ziel genutzt wird, werden ergänzende Festsetzungen getroffen, die die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die maximale Firsthöhe mit 10,5 m festsetzt.

Dem Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil -, dem Dorfanger mit den angrenzenden Bauflächen kommt aus ortsplanerischen und ortsgestalterischen Gründen eine

besondere Bedeutung zu mit seinen Einrichtungen und Betrieben des Handels, Gewerbe und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfes der örtlichen Bevölkerung, dem Wohnen, sowie seinem hohen Kommunikations-, Erholungs- und Erlebniswert. Um dies sicherzustellen, aber auch um mögliche Nutzungskonflikte und Spannungen auszuschließen und nicht durch mögliche Veränderung z. B. des Mietpreisniveaus und daraus resultierenden Verdrängungen soll die an sich zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten künftig unzulässig sein. Die Gemeinde geht davon aus, daß derartige Einrichtungen z. B. im Bereich der östlichen Ortslage weniger Spannungen erzeugen.

Aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit von Satzungen ist zu den Gründen für die Aufstellung eine Übersicht beigefügt, in der die Geltungsbereiche des Textes Ziff. 1 und Ziff. 2 durch farbige Darstellung festgelegt sind.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - 2. Änderung und Ergänzung beinhaltet nur folgende textliche Festsetzungen:

1. Die zeichnerischen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 innerhalb des Bereiches zwingend zweigeschossiger Bebauung werden aufgehoben. - Innerhalb des Bereiches zwingend zweigeschossiger Bebauung wird die Grundflächenzahl mit 0,40 und die Geschoßflächenzahl mit 0,80 neu festgesetzt.
2. Die zeichnerische Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,30 für das Grundstück "Kayhuder Straße" Nr. 2 wird aufgehoben. - Für das Grundstück "Kayhuder Straße" Nr. 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,30, die Geschoßflächenzahl mit 0,50 sowie die maximale Firsthöhe mit 10,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau der "Kayhuder Straße" festgesetzt. (Gegenwärtiges Flurstück 42/5)
3. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Hinweis:

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - einschließlich seiner 1. Änderung bleiben unberührt.

4. Sonstige Maßnahmen:

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - werden nur die vorgenannten textlichen Festsetzungen getroffen. Sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

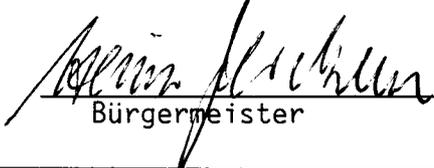
5. Hinweis:

Für das Grundstück "Kayhuder Straße" Nr. 2 ist durch die vorliegenden Änderungen die im Grundsatz unzulässige Regelung des Einzelfalles gegeben. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß aufgrund der besonderen Gegebenheiten, - Einzelbaufläche umgeben von Verkehrs-, Grün- und Wasserfläche, die vorliegende Planung zulässig ist.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte Nordteil - 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Nördlich "Elmenhörter Straße" Nr. 3 - Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2 - Nr. 4a - Beidseitig "Mittelweg" Nr. 1 - Nr. 9 und Nr. 2 - Nr. 6 - Beidseitig "Nienwohlder Straße" Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 2 - Nr. 18 - Beidseitig "Schützenstraße", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 10. September 1991.

Bargfeld-Stegen, den 18. September 1991

Siegel


Bürgermeister