

B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Bargteheide

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke

Hamburger Straße 35 - 37 (Flst. 15/7 und 15/40 und Lohe 30 - 36 (Flst. 18/134, 30/7, 30/8 und 28/3 tlw.)

1. Rechtsgrundlagen, Verfahren

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12 (neu). Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 26. November 1987 und 15. Juni 1988 - Az.: 61/12 - 62.006 (12-neu) die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Behebung der geltend gemachten Hinweise bestätigt. Gleichzeitig wurden die örtlichen Bauvorschriften genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 12 (neu) ist am 5. Juli 1988 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der in seiner Ursprungsfassung vom Innenminister am 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigt worden ist.

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (neu) erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch, da die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von den Änderungen unterrichtet.

2. Planungsziel

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (neu) werden für die Grundstücke Lohe 30 - 36 (Flst. 18/134, 30/7, 30/8 und 28/3 tlw.) neue Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund eines im August 1988 erstellten Gutachtens, das Bestandteil dieser Begründung wird. Die Lärmschutzmaßnahmen sind auf Maßnahmen der Grundrißgestaltung und auf passive Maßnahmen beschränkt.

Für das Grundstück Hamburger Straße 35 - 37 (Flst. 15/7 und 15/40) wird eine Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit getroffen. Das Grundstück ist u.a. mit einer Tankstelle bebaut. Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, wird für eine Teilfläche eine erweiterte Nutzung als Tankstelle zugelassen. Nach einem Sachverständigengutachten bestehen hiergegen keine Bedenken mit der Maßgabe, daß das Tankstellengrundstück zur angrenzenden Wohnbebauung durch aktive Schallschutzvorkehrungen abgegrenzt wird. Maß und Umfang ergeben sich aus den Sachverständigengutachten.

Bei kritischer Würdigung der vorhandenen Nutzung im näheren Bereich des Plangebietes an der B 75 ist zu beiden Seiten der B 75 von

einem Mischgebiet auszugehen.

Nur im Bereich des Plangebieteteiles an der B 75 rückt eine in sich geschlossene Wohnbebauung deutlich an die B 75 heran. Insbesondere zum Schutze und zur Verbesserung und zur Verringerung der bestehenden Beeinträchtigungen dieses Wohngebietsbereiches ist die Zuordnung der bestehenden Tankstelle an der B 75 zum Wohngebietsbereich getroffen worden und die nur als Ausnahme in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung "Tankstelle" für einen Teilbereich des Plangebietes als allgemein zulässig festgesetzt worden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß hier nur die unter dem städtebaulichen Begriff "Tankstelle" zulässigen Nutzungen, wie die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen und der kleine Kundendienst, wie Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleinerer Mängel und Pannen verstanden wird. Der Betrieb einer Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt soll hier nicht stattfinden. Durch die Einordnung eines derartigen Betriebes in die Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes kann hier für die angrenzende Wohnbebauung eine deutliche Entlastung erreicht werden. Durch die getroffenen aktiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich darüber hinaus auch noch eine Verringerung der Beeinträchtigungen durch Straßenlärm von der B 75.

Die Frage der erforderlichen Abstandsflächen für die - in Teilbereichen an einer bestehenden Grundstücksgrenze - festgesetzte Lärmschutzwand ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu regeln.

Für den vorderen Bereich der überbaubaren Fläche, unmittelbar an der B 75 angrenzend, wird eine Tankstelleneinrichtung mit einer allseits offenen Überdachung und einer Höhenbeschränkung von 5,5 m festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Versorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die städtischen Entwässerungsleitungen sowie die Einrichtungen der Schlesweg AG und der Hamburger Gaswerke GmbH:

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

5. Erschließungsaufwand

Es entstehen keine Erschließungskosten.

Die Stadtvertretung hat diese Begründung am 16.2.1989, 29.6.1989, 20.12.1989 und 22.11.1990 gebilligt.

Bargteheide, den 14. Oktober 1991



[Handwritten signature]