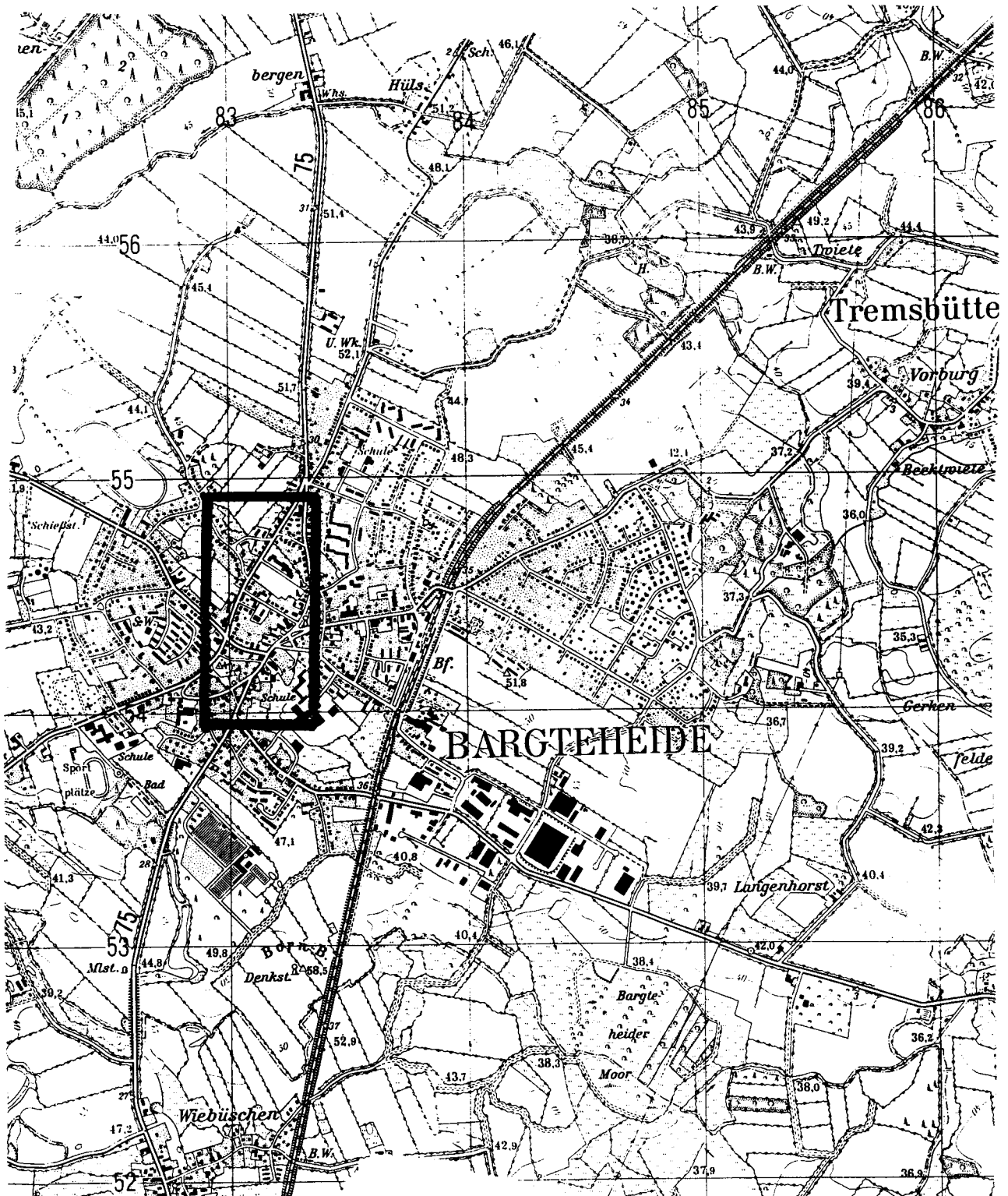


Gebiet: Teilgebiete zwischen den Straßen Buttertwiete, Lübecker Straße,
Am Markt, Hamburger Straße und Alte Landstraße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Plangrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

3. Erschließung

4. Ver- und Entsorgung

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 13 b Neu wurde Ende der 80er Jahre rechtsverbindlich. Das städtebauliche Konzept ist in weiten Bereichen bereits realisiert worden. Bei der beabsichtigten Durchführung verschiedener Baumaßnahmen erscheinen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nunmehr relativ eng. Hinzu kommen geänderte Bauwünsche verschiedener Bauherren. Für Teilbereiche werden deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft.

Die städtebauliche Konzeption soll beibehalten werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die überbaubaren Flächen und die Bauweise sowie die Anordnung und Dimensionierung von Fußwegen werden geringfügig modifiziert.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt.

b. Plangebiet

Die B-Planänderung umfaßt folgende Teilbereiche des rechtsverbindlichen B-Plan 13 b Neu zwischen den Straßen Buttertwiete und Lindenstraße sowie B 75 und B 434:

Teilgebiet 1 Nördlich Alter Sportplatz	Teilbereich des Flurstückes 79/15
Teilgebiet 2 Südlich Wurth	Flurstücke 92/1, 92/2, 92/10, 92/27, 92/30, tlw. 92/32
Teilgebiet 3 Nördlich Jersbeker Straße	Flurstücke 110/16, 110/4, 109/2, 108/3 und 108/4
Teilgebiet 4 Südlich Jersbeker Straße	Flurstücke 33/2 und 33/3.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und umfaßt 1,29 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargteheide gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. In den 80er Jahren wurde ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet. Die Zielsetzungen dieses Planes sind in der 6. Änderung des F-Planes eingeflossen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Vorgaben für diesen Bereich.

Der Bebauungsplan beachtet die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

Teilgebiet 1 Nördlich der Straße Alter Sportplatz

Betroffen von der Planänderung ist das Gemeinbedarfgrundstück - Feuerwehr -. Die bauliche Situation der Feuerwehr macht eine Erweiterung der baulichen Anlagen erforderlich. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise lassen eine bauliche Entwicklung zu. Die überbaubare Fläche ist jedoch eng geschnitten. Eine sinnvolle Gebäudeerweiterung im Osten sieht der verbindliche Bebauungsplan nicht vor.

Nach Überprüfung der Grundstückssituation und der städtebaulichen Auswirkungen ergibt sich die Möglichkeit, die überbaubaren Flächen im Osten zu vergrößern. Statt der bisher ausschließlich nach Norden und Süden zulässigen Erweiterung bietet sich dadurch eine Alternative im Osten.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die drei anzupflanzenden Einzelbäume entfallen. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer Ersatzfestsetzung wird aus folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die städtebauliche Raumbildung wird nunmehr durch das Gebäude erreicht.
- Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch gestaltet.
- Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage gilt weiterhin die Festsetzung, daß je 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen ist.

Für die weiteren Teilbereiche ist bei den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen eine Überprüfung nach ähnlichen Kriterien erfolgt.

Teilgebiet 2 Südlich der Straße Wurth

Die Bebauungsabsichten des Bauherrn stimmen nicht mit den vorgesehenen überbaubaren Flächen überein. Es wird eine Reihenhausbebauung in Nord - Süd - Ausrichtung angestrebt. Die Überprüfung der städtebaulichen Situation dieses Bereichs läßt eine Änderung der überbaubaren Flächen zu. Für diese Grundstücke wird nunmehr eine Straßenrandbebauung entlang der Straße Wurth vorgesehen.

Die kirchliche Einrichtung auf dem Grundstück Kehr wieder 6 wird nunmehr in den Plangeltungsbereich einbezogen. Das bestehende Gebäude soll erweitert werden. Ein separater Baukörper, wie in der bisherigen B-Planfassung vorgesehen, wird nicht mehr angestrebt. Die Neuregelung der überbaubaren Fläche sowie das Maß der baulichen Nutzung tragen diesen Anforderungen Rechnung.

Darüber hinaus ist eine geringfügige Veränderung der Verkehrsflächen beabsichtigt. Die vorgesehene Planstraße B wird durch einen Fußweg ersetzt. Der Flächenquerschnitt wird von 5,50 m auf 3,0 m reduziert. Durch den Ausschluß des Kraftfahrzeugverkehrs wird eine Schleichverbindung über die Straße Kehr wieder zur B 434 unterbunden. Die ausreichende Erschließung der anliegenden Grundstücke bleibt jedoch vollständig erhalten.

Teilgebiet 3 Nördlich Jersbeker Straße

Die Straßenrandbebauung nördlich der Jersbeker Straße ist im Westen durch eine geschlossene Bauweise und im Osten durch eine offene bzw. abweichende Bauweise geprägt. Der Übergangsbereich weicht in der bisherigen Planung von der tatsächlichen Grundstückssituation ab.

Die Überprüfung der städtebaulichen Gegebenheit läßt eine Verschiebung der Abgrenzung zwischen geschlossener und offener Bauweise sinnvoll erscheinen. Das Gebäude Jersbeker Straße 6 als historisches Gebäude erscheint von seiner Bausubstanz und auch seiner städtebaulichen Wirkung so, daß ein Erhalt des Gebäudes langfristig gegeben scheint. Das Nachbargebäude Jersbeker Straße 4 ist baufällig. Eine bauliche Erneuerung oder ein Ersatz wird kurzfristig notwendig.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes und dem Gebäudebestand wird eine Erweiterung der geschlossenen Bauweise bis einschließlich Jersbeker Straße 4 vorgesehen. Die geschlossene Bauweise prägt den überwiegenden Teil dieses Bereiches bereits heute. Auch wenn die Maßstäblichkeit der neueren Straßenrandbebauung den Rahmen dieser Bebauung bei weitem übersteigt, erscheint das Nebeneinander der Drei- bzw. eingeschossigen Bebauung verträglich. Eine zwingende Zweigeschossigkeit wird deshalb für diesen Übergangsbereich nicht mehr vorgesehen.

Zwischen Jersbeker Straße 2a und 4 verbleibt der notwendige Grenzabstand und die offene Bauweise setzt sich fort.

Für die Eckgrundstücke Am Markt 1 und Jersbeker Straße 2 wurden bisher die Zufahrten auf die Jersbeker Straße und Am Markt bestimmt. Dies entspricht den Planfeststellungsbeschlüssen zum Ausbau der B 75. Zufahrten zu der Straße Krohnskamp werden für die Grundstücke Jersbeker Straße 2 bis 4 mit Ausnahme von 2a ausgeschlossen. Die Grundstücke haben eine Anbindung an die Jersbeker Straße. Ein Durchgangsverkehr über eine hintere Zufahrt zum Krohnskamp bzw. eine zusätzliche Verkehrsbelastung dieser Straße durch Geschäftsverkehr soll vermieden werden. Eine fußläufige Anbindung bleibt davon unberührt. Die vorgesehene Zufahrtmöglichkeit für das Grundstück 2a ist so gelegt, daß eine Durchfahrtsituation aufgrund der bestehenden Bebauung nicht erfolgen kann. Lediglich bei einer möglichen Teilung des Grundstücks soll der hintere Grundstücksteil über den Krons-kamp erschlossen werden.

Teilgebiet 4 Südlich Jersbeker Straße

Die Fußwegverbindung zwischen Jersbeker Straße und Kindergarten / Kirche wird von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 33/2 auf die westliche Grundstücksgrenze verlegt. Der Anschluß an die öffentlich zugängliche Gemeinbedarfsfläche - Kirche - ist sichergestellt.

Allgemeines

Die Änderungen berühren weitere Planinhalte nicht. Es wird ausdrücklich festgestellt, daß die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plan 13 b Neu fortgelten. Dies betrifft Regelungen zur Baugestaltung, zu Schallschutzvorkehrungen, zum Abweichen von Baugrenzen und Baulinien, zur abweichenden Bauweise und zu einzelnen Nutzungen.

Auf eine Anrechenbarkeit der Nichtvollgeschosse nach der neuen Baunutzungsverordnung gem. § 20 (3) BauNVO kann verzichtet werden, da die Stadt in einem Grundsatzbeschuß die Anwendung der Bestimmungen des § 4 (1) BauGB-MaßnG bestimmt hat. Dadurch wird gewährleistet, daß bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin gleiche Berechnungsgrundlagen für den Gesamtbereich des B-Plan 13 b Neu Anwendung finden.

3. Erschließung

Die Teilbereiche der Planänderung sind durch die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen. Zur verbindlichen Planung werden keine zusätzlichen Maßnahmen vorgesehen. Weitere Erschließungskosten sind mit dieser Planänderung nicht verbunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Durch diese Änderung werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

5. Billigung der Begründung

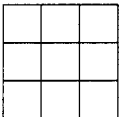
Die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 b Neu der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 22.04.1996 sowie am 17.02.1997 gebilligt.

Bargteheide, 27. Okt. 1997




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG


DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT