

B e g r ü n d u n g

zur Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bargteheide

Gebiet: Waldweg (Flurstücke 22/54 bis 39/7), Westgrenze der Flurstücke 39/7, 39/5, 23/12 Nordost- und Nordwestgrenze des Flurstückes 22/22, Nordostgrenze des Flurstückes 22/20, Südostgrenze der Flurstücke 22/11 und 22/12, Nordostgrenze des Flurstückes 22/12 - Waldweg/
Wiesenweg - Fichtenweg -

1. Rechtsgrundlagen, Planungsziel, Verfahren

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 26, der durch Erlaß des Innenministers vom 6. November 1970 - IV 81 d - 813/04 - 62.6 (26) = genehmigt wurde und die Erste - vereinfachte - Änderung dieses Bebauungsplanes, die die Stadtvertretung am 14. Juli 1972 beschlossen hat.

Die Aufstellung der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 19. Februar 1982 von der Stadtvertretung beschlossen. Es soll für das Teilgebiet 1 nördlich des Wiesenweges die Geschoßflächenzahl von 0,1 auf 0,2 erhöht, die innere Erschließung dieses Gebietes neu geregelt und der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt werden.

In einigen Plangeltungsbereichen stimmen Planung und Wirklichkeit nicht überein. Das gilt insbesondere für Erschließungsanlagen. Auch um neue Belastungen zu vermeiden, sollen deshalb Vorhandenes und Planung zur Übereinstimmung gebracht werden.

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, den der Innenminister durch Erlaß vom 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigt hat.

Der Vorentwurf der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde in einer Einwohnerinformation am 20. April 1983 erläutert, es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Anwesend waren etwa 30 Einwohner. Der Vorentwurf lag vom 5. April 1983 bis zum 19. April 1983 zur Unterrichtung öffentlich aus.

Die Anregungen und Bedenken der Einwohnerinformation wurden weitgehend berücksichtigt. Der Vorentwurf fand breite Zustimmung.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist etwa 5,232 ha groß. Es liegt östlich des Waldweges und wird im Norden und Westen durch den Waldweg, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden schließt sich das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 an.

Die Grundstücke zwischen Fichtenweg und Wiesenweg sind nur im Randbereich bebaut und haben dichten Baumbestand. Die Flächen südlich und östlich des Wiesenweges sind im wesentlichen bebaut.

3. Verkehrsflächen

Die Wohnzufriedenheit hängt weitgehend vom Wohnumfeld ab. Ein wichtiger Teil des Wohnumfeldes sind die Straßen. Hier ist eine differenziertere Betrachtung notwendig, um - wie die Erfahrung zeigt - die vielfältigen Anforderungen an Entwurf und Gestaltung von Verkehrsanlagen je nach Lage und vorherrschender Funktion besser berücksichtigen zu können.

Verkehrsflächen, die vorrangig der Erschließung dienen, sollen als Teile öffentlicher Freiräume das Bild und den Wohnwert des Gebietes positiv beeinflussen. Die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Kinder, der älteren und der behinderten Menschen sollen in Wohngebieten bevorzugt berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird durch den Fichtenweg, der als befahrbarer Wohnweg (Wohnstraße) geplant wird, sowie den Wiesenweg als Sammelstraße erschlossen, die beide vom Waldweg abzweigen.

Der Wiesenweg bleibt als anbaufähige Sammelstraße im wesentlichen dem Anliegerverkehr vorbehalten, wird also nur schwachen Verkehr haben, zumal auf den bisher vorgesehenen Durchbau des Wiesenweges verzichtet wird. Das nördliche, innere Teilgebiet wird durch einen befahrbaren Wohnweg vom Waldweg aus mit anschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Hier ist der vorhandene Weg, im gegenwärtigen Ausbauzustand, als Erschließungsstraße vorgesehen.

Die südlichen Flurstücke des inneren Plangebietes werden von der vorhandenen kleinen Stichstraße erschlossen. Die Straße wird nur noch als Grundstückszufahrt und als öffentliche Parkfläche benötigt, so daß Anfahrtsichtdreiecke entfallen können.

Die Stichstraßen im Wiesenweg sind fertiggestellt und bebaut. Wendeanlagen sind daher weder ohne zumutbaren Eingriff in die Grundstücke möglich noch notwendig.

4. Einzelfragen der Planung

4.1 Die Grundstücke südlich und östlich des Wiesenweges sind weitgehend bebaut, und zwar mit Einzel- oder Doppelhäusern. Für diesen Bereich sieht der geltende Bebauungsplan für die Teilgebiete 2 und 3 die Gliederung der Baufläche als reines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,3 und in den Teilgebieten 4 und 5 als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 vor. Daran wird festgehalten, auch im Hinblick auf die den Grundstückseigentümern eingeräumten Ansprüche und dem daraus folgenden Vertrauensschutz.

Für den Teilbereich 1 wird das Maß der baulichen Nutzung wegen der landschaftlichen Qualität des Gebietes und seiner Stadtrandlage geringer festgesetzt. Aus den in Textziffer 1 dargelegten Gründen wird die Geschößflächenzahl von 0,1 auf 0,2 erhöht; für das reine Wohngebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für dieses Teilgebiet gelten im übrigen textliche Festsetzungen (Teil B des Bebauungsplanes).

4.2 Im Teilgebiet 1 wird vorhandenes Grün, das fast das ganze Gebiet umgibt, und zahlreiche alte Bäume - darunter Eichen - als zu erhalten festgesetzt. Hierbei haben die Bäume Vorrang vor dem übrigen Bewuchs. Die inmitten des Teilgebietes stehende alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,20 m soll als Dominante bestehen bleiben. Für dieses

Teilgebiet wurde im übrigen ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung einbezogen wurden.

Der an der Eiche vorhandene Tümpel soll ebenfalls erhalten werden, zur dauernden Sicherung des Wasserstandes die Regenentsorgung der Grundstücke aufnehmen und über einen höhergelegenen Abfluß an die vorhandene Regenentwässerung des Wiesenweges entsorgen. Für diese Entsorgung werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt eingetragen.

- 4.3 Das Teilstück des Wiesenweges im Plangebiet soll mit dem Teilstück im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht verbunden werden. Um den Verkehr in den Teilabschnitten des Wiesenweges "beruhigt" zu erhalten, soll lediglich eine Gehwegverbindung zwischen den beiden Teilstücken hergestellt werden.
- 4.4 Bei ca. 40 Wohneinheiten, die im Plangebiet (überwiegend reines Wohngebiet) errichtet werden können, sind 10 Parkplätze zu schaffen. Sie werden teilweise in der Straße b-b untergebracht. Zusätzliche Parkplätze werden an den Stichwegen, sowie in der Wendeanlage des Fichtenweges und des Wiesenweges eingerichtet.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken anzulegen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.5 Schutz des Grundwassers:

Das Plangebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Bargteheide, außerdem in der vorläufigen engeren und weiteren Schutzzone eines Notversorgungsbrunnens nach dem Wassersicher-

stellungsgesetz im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVOBl. Schl.-H. Seite 269) in der Fassung der Änderung vom 9. Februar 1971 (GVOBl. Schl.-H. 1971 Seite 78) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. Seite 612) in der Fassung der Zweiten Änderung vom 12. Februar 1975 (Amtsbl. Schl.-H. 1975 Seite 325). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

5. Spielangebot

Im Bebauungsplan Nr. 26 werden ausreichende Frei- und (private und öffentliche) Grünflächen vorgesehen. Das schafft nicht nur Spielmöglichkeiten, sondern verbessert auch die Wohnbedingungen des Kindes. Das Kinderspiel auf eigenem Grundstück zu ermöglichen, bleibt eine Aufgabe der Eltern.

Der Spielplatzbedarfsplan ordnet das Plangebiet den Spielplätzen benachbarter Bebauungspläne zu.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen öffentlichen sowie die Einrichtungen der Schlesweg AG und der Hamburger Gaswerke GmbH.

Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, sein weiterer Ausbau geplant. Die Stadt wird notwendige Erweiterungen oder Umbauten rechtzeitig vornehmen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig wird nur noch eine Regelung für die Eigentumsübertragung des Stichweges vom Waldweg für das Teilgebiet 1, das sich noch in Privateigentum befindet. Der Fichten-, der Wale und der Wiesenweg sind (wie vorhanden) Eigentum der Stadt.

8. Kosten

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes ist etwa mit folgenden weiteren Kosten zu rechnen:

a) Verkehrsflächen einschließlich Straßenbeleuchtung, Parkplätze und Grünanlagen	39.000 DM
b) Straßenentwässerung	4.000 DM
c) Grunderwerb (Anger und Wanderweg)	60.000 DM
<hr/>	
Erschließungsaufwand gemäß § 128 des Bundesbaugesetzes	103.000 DM
=====	
d) Schmutzwasserkanalisation	17.000 DM
e) Regenwasserkanalisation	16.000 DM
f) Wasserversorgung	13.000 DM
g) Gasversorgung	13.000 DM
h) Stromversorgung	7.000 DM
<hr/>	
	66.000 DM
=====	

Die Aufwendungen zu d) bis h) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen der Stadt wird soweit wie möglich in den abzuschließenden Erschließungsverträgen ge-

regelt, wobei sich Einzelheiten aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung nach § 83 der Gemeindeordnung ergeben werden.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt ist, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtvertretung hat diese Begründung am 5. April 1984 gebilligt.

Bargteheide, den 20. Februar 1985



Pries

Bürgermeister

