

## B e g r ü n d u n g

### zur Zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Bargteheide

#### 1. Rechtsgrundlagen, Planungsziel, Verfahren

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 2, der durch Erlaß des Innenministers vom 24. April 1968 - IV 81 d - 813/04 - 15.06 (2) - genehmigt wurde, und die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, den der Innenminister durch Erlaß vom 27. Juli 1970 - IV 81 d - 813/04 - 62.6 (2) - genehmigt hat.

Für eine Teilfläche des Flurstückes 333/12 besteht noch ein Bebauungsplan. Hier wird der Bebauungsplan Nr. 2 insoweit ergänzt, um eine einheitliche Nutzungsmöglichkeit für dieses Grundstück zu erzielen.

Den Aufstellungsbeschluß zur Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat die Stadtvertretung am 1. Oktober 1981 gefaßt. Durch die Änderung soll die Planung den städtebaulichen Vorstellungen angepaßt werden, sollen erhaltenswürdige Bauvorhaben erhalten und Bauabsichten verwirklicht werden können. Die bisherigen Festsetzungen über die Überbaubarkeitsflächen, die Geschosflächenzahlen und die Stellplatzflächen wurden mit dem Ziel überprüft, eine den Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechende Bebauung so zu ermöglichen, daß private Initiativen und Bauabsichten gefördert und ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, den der Innenminister durch Erlaß vom 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigt hat.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes und abweichend von dem Beschluß der Stadtvertretung vom 25. März 1976/30. März 1979 in einer öffentlichen Einwohnerinformation am 22. Oktober 1981 dargelegt worden. Die dabei mündlich und im Anschluß schriftlich vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden soweit wie möglich berücksichtigt.

Nach der durch Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung vom 19. Februar 1982 erfolgten Auslegung wurde der Planentwurf in zwei Teilbereichen wesentlich geändert, so daß der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt wurde.

#### 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Es wird begrenzt von den Grundstücken Am Steinkreuz Nr. 7, 9, 11, dem Flurstück 333/12, den Grundstücken Rathausstraße Nr. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 33 einschließlich der rückwärtigen Bereiche bis zur Straße Am Steinkreuz sowie den Grundstücken Voßkuhlenweg Nr. 1, 3, 5, 7 und 9 und den Flurstücken 13/2, 13/22 und 13/88.

Das Plangebiet ist bis auf die Flurstücke im Innenbereich und an der Straße Am Steinkreuz mit Geschäfts- und Wohnhäusern bebaut.

### 3. Art der Flächennutzung und Flächengröße

Nettobauland

a) allgemeines Wohngebiet	ca. 2.3014 ha
b) reines Wohngebiet	ca. 1.7303 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 0.4820 ha</u>
Größe des Plangebietes insgesamt:	ca. 4.5137 ha =====

### 4. Einzelfragen der Planung

4.1 Die Bebauung im noch unbebauten Innenbereich zwischen Rathausstraße und der Straße Am Steinkreuz wird neu geordnet. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Geschößflächenzahl von höchstens 0,45 zulässig. Durch den Ausschluß von Wohnblocks soll ein sinnvoller Übergang zu der Bebauung jenseits der Straße Am Steinkreuz hergestellt werden.

Auf dem Flurstück 333/12 ist ein dreigeschossiger Wohnblock möglich. Hierdurch und durch die Festsetzung der Geschößflächenzahl auf 0,55 soll ein Übergang zwischen der Blockbebauung Am Steinkreuz und der Rathausstraße geschaffen werden.

4.2 An dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen Durchbau der Straße Am Steinkreuz wird festgehalten. Im Plangebiet ist für die Straße eine 5,50 m breite Fahrbahn und an der Nordseite ein 2,50 m breiter kombinierter Rad- und Gehweg vorgesehen.

Vom Steinkreuz führt eine Stichstraße in den Innenbereich sowie eine weitere am Rande des Geltungsbereiches zum Wohnblock X. Beide Straßen sollen verkehrsberuhigt als Mischfläche ausgebaut werden. Da verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen nicht an Verkehrsstraßen angrenzen dürfen, wird der Beginn der verkehrsberuhigten Zone 10 m hinter die Kreuzung verlegt, so daß die Sicherheit der spielenden Kinder auf der Wohn- und Spielstraße gewahrt ist.

Von der Rathausstraße führt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Innenbereich mit Anschluß an die Straße "A". Dadurch werden das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück 12/5 und die dahinter liegenden Stellplätze und Garagen erschlossen. Es wird ferner eine Gehwegverbindung zwischen der Rathausstraße und der Straße Am Steinkreuz geschaffen.

4.3 Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, gruppenweise den Überbaubarkeitsflächen zugeordnet, oder sie sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Für die Grundstücke an der Rathausstraße wird auf eine Festsetzung der Stellplätze verzichtet, da die Bauabsichten nicht bekannt sind. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen könnten einen Flächentausch oder den Erwerb von Flächen erfordern, um die geschlossene Bauweise wirtschaftlich vernünftig verwirklichen zu können. Werden die Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt, so werden sich Schwierigkeiten ergeben, wenn sich später herausstellt, daß die Stellplätze nicht zweckentsprechend festgesetzt sind. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch ausreichende Abpflanzung der Stellplätze oder Garagen läßt sich im Baugenehmigungsverfahren (§ 67 Absätze 4 und 9 der Landesbauordnung) durchsetzen.

Teilweise ist ein Nachweis der notwendigen Stellplätze wegen der sehr engen Grundstückssituation an der Rathausstraße nur im direkt angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 möglich. Hier stehen ablösbare Parkplätze zur Verfügung, die in zumutbarer Entfernung liegen.

- 4.4 Der im Innern des Plangebietes vorhandene Knick mit Baumbestand bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt. Entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 12/5 und der Straße "A" sind Bäume (neu) zu pflanzen.
- 4.5 Die nach der rechtskräftigen Bauleitplanung mögliche geschlossene Bauweise an der Rathausstraße wird auf die gesamte Bautiefe ausgedehnt. Es ist eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bauweise zulässig. Die geschlossene Bauweise kann durch Passagen, überdachte Gänge und ähnliche Verbindungen unterbrochen werden. Dadurch können Möglichkeiten der Unterbrechung der Frontlängen genutzt werden.

Die offene Bauweise am Voßkuhlenweg soll beibehalten werden, da der Charakter dieses Teilbereiches weiterhin durch freistehende Bauten geprägt werden soll.

- 4.6 Die erforderlichen (öffentlichen) Parkplätze sind außerhalb des Plangebietes an der Stormarner Straße vorhanden. Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt lediglich einen Teilbereich des Planes. Weitere Parkmöglichkeiten sollen im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 geschaffen werden.

An der Rathausstraße sind öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkstreifen vorhanden.

- 4.7 Ein Kinderspielplatz wird nicht vorgesehen, da durch die Ausweisung der Straßen A und B als Wohn- und Spielstraßen ausreichende Spielflächen (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) für schulpflichtige Kinder vorhanden sind. Außerdem liegen weitere öffentliche Spiel- und Abenteuerspielplätze in erreichbarer Nähe (an der Stormarner Straße und auf den Schulhöfen).

- 4.8 Um eventuell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen ermitteln zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Das Lärmschutzgutachten vom März 1981 wird Bestandteil dieser Begründung.

#### 5. Erhaltung baulicher Anlagen

Das Haus Rathausstraße Nr. 25 (ein "stattliches Bürgerhaus" der letzten Jahrhundertwende) auf dem Flurstück 12/5 wird gemäß § 39 h des Bundesbaugesetzes als zu erhalten festgesetzt mit der Folge, daß die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung des Gebäudes aus den in § 39 h Absatz 3 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes genannten Gründen versagt werden kann. Diese Festsetzung erfolgt, weil das Haus Rathausstraße Nr. 25 von baugeschichtlicher Bedeutung ist und das Bild eines Teilbereiches der Rathausstraße prägt.

#### 6. Baugestalterische Festsetzungen

Für die Gebäudefronten an der Rathausstraße werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Bewahrung und Wandel sollen einander ergänzen, miteinander in Einklang stehen und sich zu einem harmonischen Stadtbild fügen. Privater Gestaltungswille soll nicht bevormundet, sondern gefördert werden. Es soll - auch vom Erscheinungsbild - ein Umfeld erreicht werden, das Zufriedenheit schafft. Durch den örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragende ansprechende, abwechslungsreiche Struktur- und Formelemente soll ein Straßenbild entstehen und geprägt werden, das dem Charakter der Stadt entspricht und zu Wohlbefinden führt. In einer solchen Umgebung fühlen sich Menschen wohl, wollen sie wohnen und leben, entdecken sie Behaglichkeit neu.

Einschränkungen sind bei Werbeanlagen und Warenautomaten vorgesehen. Es soll eine sinnvolle Ordnung für die nach außen sichtbare Werbung erreicht werden.

## 7. Archäologisches Denkmal

Auf den Flurstücken 12/5 und 10/7 befindet sich ein archäologisches Denkmal (vorgeschichtlicher Urnenfriedhof). Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Telefon: 04621/32347) gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenaushub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist noch nicht vollständig erschlossen. Soweit notwendig, erfolgt die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sowie die Schleswig Aktiengesellschaft und die Hamburger Gaswerke GmbH.

Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden. Es wird gegenwärtig ausgebaut. Die Stadt wird sicherstellen, daß die Kapazität des Klärwerkes ausreicht.



## 9. Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Bargteheide, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVOBl. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. 1970 S. 612).

Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

## 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig werden solche Maßnahmen für die vorgesehenen Verkehrsflächen. Die Flächen befinden sich nur zum geringsten Teil im Eigentum der Stadt.

Das Planungsziel soll vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber die Enteignung als das letzte Mittel an. Die Stadt hofft, daß die Ziele des Bebauungsplanes durch (freiwillige) Vereinbarungen zwischen den Beteiligten verwirklicht werden können.

### 11. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist etwa mit folgenden Kosten zu rechnen:

a) Verkehrsflächen einschließlich Straßenbeleuchtung, Parkstreifen und Grünflächen	620.000 DM
b) Straßenentwässerung	100.000 DM
c) Grunderwerb	70.000 DM
Erschließungsaufwand gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes	790.000 DM
	=====

Von dieser Summe trägt die Stadt nach § 129 des Bundesbaugesetzes 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, und darüber hinaus schätzungsweise für

d) Kanalisation	180.000 DM
e) Oberflächenentwässerung	20.000 DM
f) Wasserversorgung	30.000 DM
g) Gasversorgung	30.000 DM
Gesamtsumme Ziffer d) bis g):	260.000 DM
	=====

Die Kosten zu d) bis g) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes.

### 12. Finanzierung


Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen der Stadt wird soweit wie möglich in den abzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt, 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 19. Februar 1982 und 21. Oktober 1982 gebilligt.

Bargteheide, den 25. Oktober 1982



  
(Reinke)  
Bürgermeister