

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlage, Verfahren, Planungsziel

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger, übergeleiteter Bebauungsplan. Die Neuaufstellung wurde aus dem Flächennutzungsplan und dem Durchführungsplan entwickelt. Der Aufstellungsbeschluß für diese Neuaufstellung erging am 3.7.1980. Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide ist mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein am 2.5.1876 unter dem Az.: IV 810 d - 812/2 - 62.6 genehmigt worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15.3.1988 Az.: IV 810 c - 512.111 - 62.6 genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. IS. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I S. 265) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt und aus dem durch Erlaß des Innenministers vom 2.4.1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Als Kartengrundlage der Planung dient ein Katasterplan des Katasteramtes Bad Oldesloe. Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch entnommen und aus dem katasteramtlichen Eigentumsverzeichnis ersichtlich.

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu überplanen und die Voraussetzungen für eine einheitliche gewerbliche Nutzung in städtebaulich sinnvoller Gestaltung und einem angemessenen Maß der baulichen Nutzung zu schaffen.

Die Nutzung "Vergnügungsstätten" mit Betriebszeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist unzulässig.

Für den Zentrumsbereich von Bargteheide sollen (siehe auch Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.5.1988) im Sinne einer bewußten städtebaulichen Platzierung Vergnügungsstätten zulässig sein, sofern sie, entsprechend einer konkreten Zulässigkeitsprüfung, in ihrer Art und ihrem Umfang dem kleinteiligen städtebaulichen Charakter gerecht werden können. Gleichzeitig werden dementsprechend Vergnügungsstätten, u.a. in Gewerbegebieten - grundsätzlich nicht zugelassen, da ansonsten durch eine mögliche Freizeitschwerpunktbildung außerhalb des Zentrums die städtebaulich angestrebte Attraktivität der Innenstadt durch Bündelung der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote nicht zu erreichen ist. Darüber hinaus wäre im Falle der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgrund der Nutzungszeiten und des an- und abfließenden Verkehrs eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Inhaber der betriebsbezogenen Wohnungen zu befürchten.

Es ist max. eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen, soweit die GFZ eingehalten wird.

2. Lagebeschreibung und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Industriestammgleis am Südrand des B-Planes 27 b, im Westen durch die Straße "Hammoorer Weg", im Süden durch die L 89, Hammoorer Chaussee, und im Osten durch die Straße "Am Redder".

Alle Grundstücke sind bebaut und erschlossen. Im Norden außerhalb des Plangebietes ist eine Trasse für die Verlängerung des Industriestammgleises aus dem B-Plan 27 b ausgewiesen. Bei Realisierung dieser Maßnahme besteht für drei Grundstücke Anschlußmöglichkeit.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Das entspricht dem Flächennutzungsplan.

4. 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 vorläufig engeren und weiteren Schutzzone eines Notversorgungsbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (BVOBl. Schl.-H. S. 269) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12.10.1970 (Amtsbl. Schl.-H. S. 612). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

5. Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Stellplatzflächen werden nicht festgesetzt, da künftige Nutzungsabsichten und mögliche Grundstücksveränderungen nicht erschwert werden sollen.

6. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern und Bäumen

Von der Hammoorer Chaussee, der L 89, besteht keine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken. Entlang dieser Straße wird das Plangebiet durch einen ca. 15 m Pflanzstreifen abgeschirmt. Dieser und die übrigen Grünbereiche, inkl. Baum- und Strauchgruppen, werden im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt.

Rechtsgrundlage dieses Pflanzgebotes ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG.

7. Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb 30 m auf dem Flurstück 12/5 und wechselnd 22 m bis 30 m auf dem Flurstück 13/14 bezogen auf die straßenbenachbarte Baugrenze parallel zur Hammoorer Chaussee - L 89.

7.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume sind zu Gebäudeseiten hin

zu orientieren, die von der L 89 und der Straße Am Redder abgewandt sind, bzw. Seitenfronten mit Bezug auf diese Straßen darstellen.

- 7.2 Wenn eine Grundrißgestaltung gemäß 1 nicht möglich ist, erfolgt die Bemessung des passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 6, Entwurf 10/1984 und erstreckt sich auf alle Bereiche mit Lärmpegelbereich II oder höher.

8. Versorgungsmaßnahmen

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswag Aktiengesellschaft. Sie plant in Zusammenarbeit mit der Stadt das Versorgungsnetz und überwacht die Ausführung. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, so daß ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen.

8.3 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswag AG versorgt. Die Planung der Stromversorgung erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt durch die Schleswag. Die Verkabelung ist unterirdisch im Bereich der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen vorgesehen.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Die Planung wird mit der Stadt abgestimmt. Die Leitungen werden in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen verlegt.

8.5 Müllbeseitigung

Für die Müllabfuhr ist der Zweckverband Müllbeseitigungsverband Stormarn in Ahrensburg zuständig. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht. Von einer örtlichen Festsetzung der Müllstandplätze wird abgesehen, da sich hieraus in der Praxis Schwierigkeiten ergeben. Die Müllentsorgung soll in unmittelbarer Zuordnung zu den Verkehrsflächen erfolgen.

8.6 Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage ist in Abstimmung mit der Schleswig und der Feuerwehr anzuordnen.

8.7 Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Bundespost angeschlossen. Änderungen oder Ausbaumaßnahmen stimmt die Post rechtzeitig mit der Stadt ab, soweit deren Belange berührt werden.

8.8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt. Mittelfristig ist in angemessenem Umfang die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken und -absetzbecken zur Oberflächenwasserbehandlung an geeigneten Stellen vorgesehen.

Erschließungsaufwand entsteht nicht.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung gebilligt am 25.8.1988, 16.2.1989 und 8.2.1990.

Bargteheide, den 31. Juli 1989

15. Juli 1991




Bürgermeister