

STADT BARGTEHEIDE



ÜBERSICHTSPLAN
2.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5 A
M 1: 25000

BEGRÜNDUNG

zur Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a
der Stadt Bargteheide

für das Gebiet in den Grenzen:

Am Redder, Rudolf-Diesel-Straße, Ostgrenze des
Flurstückes 3/31 (Am Redder 2), Hammoorer Chaussee.

1. Rechtsgrundlagen, Verfahren

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 5a, der mit Erlaß des Innenministers vom 3. Oktober 1969 - IV 81 d (5a) - 813/04-15.06 genehmigt wurde und die 1. Änderung, die mit Erlaß des Innenministers vom 4. April 1977 - IV 810 c-813/04-62-61- genehmigt wurde. Die erste Änderung des B-Planes beinhaltet eine Neuaufstellung.

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird aus der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die mit Erlaß des Innenministers vom 28.03.85 -IV 810 c-512.111-62.6- genehmigt wurde.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung wurden durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfes und der Begründung vom 21. Februar 1984 bis 21. März 1984 dargestellt. Anregungen und Bedenken sind von den Grundeigentümern "Realwert Grundstücksvermietungs-Gesellschaft & Co" (Schreiben vom 02.04.85) und "Deutsche Anlagen Leasing Service GmbH"(Schreiben vom 02.04.85) eingegangen. In der Stadtvertretung am 25.09.86 wurden diese Anregungen und Bedenken behandelt.

2. Planungsziel

Die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a setzt das Grundstück Am Redder 2 als Gewerbegebiet fest, dessen Ausnutzungsmöglichkeiten sich nach der Baunutzungsverordnung von 1968 richten. Durch die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a soll die bauliche Nutzung des Grundstückes gegliedert und das Plangebiet den Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977 unterstellt werden.

3. Städtebauliche Planungen

3.1 Bauliche Nutzung

Auf dem Grundstück Am Redder 2 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Möglichkeiten sich nach der Baunutzungsverordnung 1977 richten.

Durch diese Änderung wird der Bebauungsplan dem geltenden Recht der Baunutzungsverordnung angepaßt. Die Geschoß- und die Grundflächenzahl ändern sich für den größeren Teil des Grundstückes nicht. Die Geschossigkeit bleibt unverändert.

Der südwestliche Grundstücksteil ist aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgenommen, da hier ein großer Einzelhandelsbetrieb errichtet worden ist. Eine Unterstellung auch dieses Grundstücksteiles unter die Baunutzungsverordnung von 1977 hätte zur Folge, daß diese Nutzung künftig nicht mehr möglich wäre.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes wird ein Sondergebiet Möbelmarkt festgesetzt, da die Absicht besteht, hier einen Möbelmarkt mit bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche einzurichten. Diese Ansiedlungsform

ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Daher wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzt. Die Geschoß- und Grundflächenzahl ist - unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung - so festgesetzt, daß die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten werden kann. Diese Begrenzung wird auch in eine entsprechende textliche Festsetzung einbezogen. Durch Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch textliche Festsetzungen werden Vergnügungsstätten sowie großflächige Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen dem Wesensgehalt eines Gewerbegebietes widersprechen. Die Stadt Bargteheide macht von der Möglichkeit Gebrauch, mehrere Gewerbegebiete "im Verhältnis zueinander" zu gliedern. Im vorliegenden Planquartier würde eine Zulassung zu erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung führen. Es soll außerdem vermieden werden, daß die Erhaltung und Funktion der innerstädtisch konzentrierten Geschäftsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2 Stellplatzflächen/Zufahrten

Die für den Möbelmarkt und das Gewerbegebiet notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich außerhalb des Plangebietes. Hier ist eine Zufahrt von der Straße Am Redder für den Einzelhandelsbetrieb errichtet. Die textlichen Festsetzungen sehen vor, daß diese Zufahrt auch für die Stellplätze auf dem übrigen Grundstücksteil gelten soll. Weitere Zufahrten können nicht errichtet werden, da es sich bei der Straße Am Redder um eine vielbefahrene Strecke handelt und Ausfahrten auf die Landesstraße 89 nicht zugelassen werden.

3.3 Bauverbotszone

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist die nach § 29 Absatz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein festgesetzte Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, aufgenommen. In dieser Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art nicht zugelassen. Die Baugrenzen werden außerhalb dieser Zone geführt. Daher ergeben sich für die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück keine Einschränkungen. Stellplätze können innerhalb der Bauverbotszone angelegt werden.

3.4 Immissionsschutz

Ein Immissionsschutz für das Gebiet selbst oder für angrenzende Plangebiete ist nicht notwendig, da das Änderungsgebiet von Gewerbegebieten umgeben ist.

3.5 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 Wassersicherstellungsgesetz 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. 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. Seite 325). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

3.6 Ausschluß von großflächigen Verkaufseinrichtungen
des Einzelhandels

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a sind großflächige Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels, die nicht unter die Festsetzungen eines Sondergebietes fallen, ausgeschlossen. Dies konnte im Geltungsbereich der 2. Änderung deshalb vorgenommen werden, weil derartige Verkaufseinrichtungen in anderen Gewerbegebietsbebauungsplänen der Stadt Bargteheide zulässig sind. Dies sind u.a. der Bebauungsplan Nr. 5b, der Bebauungsplan Nr. 29, teilweise der Bebauungsplan Nr. 27a und die gesamte Restfläche des jetzt teilweise geänderten Bebauungsplanes Nr. 5a. Z.B. sind derartige großflächige Verkaufseinrichtungen sogar auf dem Rest des Flurstückes 3/31, das den Geltungsbereich der 2. Änderung teilweise ausmacht, zulässig. Hier befindet sich bereits ein großflächiger Einkaufsmarkt.

Da wegen der problematischen Stellplatzfrage für diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe weitere derartige Einrichtungen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a zu großen Schwierigkeiten führen würden, wurde der Ausschluß dieser Einrichtungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den oben genannten Bebauungsplänen weiterhin möglich ist, wird durch die Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a keine unzulässige Einschränkung dieses Gewerbebezweiges gesehen.

*
Eingefügt aufgrund der Genehmigung~~er~~fügung des
Herrn Landrates des Kreises Stormarn -Plan-
genehmigungsbehörde- vom 25. März 1987 .

3.7 Ausschluß von Vergnügungsstätten aller Art

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a sind ebenfalls Vergnügungsstätten aller Art durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Da von einer mittelständischen Betriebsstruktur im Raum Bargteheide ausgegangen werden kann (vgl. Bestandsanalyse) und dementsprechend nicht störende Betriebe erwartet werden, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Um dieser, wenn auch eingeschränkten Wohnnutzung gerecht zu werden, sind Vergnügungsstätten mit Nachtbetrieb (z.B. Discotheken) aufgrund ihrer besonderen Lärmimmissionen, durch an- und abfahrende Besucher mit großer Frequenz, in den Nachtstunden ausgeschlossen. Entsprechend den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. 6.FNPÄ) sind derartige Einrichtungen im Rahmen der zentralörtlichen Funktion von Bargteheide städtebaulich sinnvoll in geeigneten Innenstadtlagen unterzubringen und/oder auf anderen Gewerbelagen mit besonderen Anforderungen an die Verkehrserschließung und Stellplatzgestaltung zu beschränken.

*

Eingefügt aufgrund der Genehmigungsverfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn -Plan-genehmigungsbehörde - vom 25. März 1987 .

4. Versorgungsmaßnahmen

4.1 Wasser- und Abwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig AG. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk wurde 1975/76 erweitert, mit dem weiteren Ausbau wurde begonnen.

4.2 Weitere Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Müllentsorgung ist für das gesamte Plangebiet gewährleistet.

5. Erschließungsaufwand

Zur Verwirklichung der Festsetzungen der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a ist eine Erschließung nicht notwendig.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 25.09.1986 gebilligt.

Bargteheide, den 06. Jan. 1987



[Handwritten signature]