

- 1 -

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 5 a der Stadt Bargteheide.

Gebiet: Östlich der Straße Am Redder zwischen der südlichen Grenze des Baugebietes Carl-Benz-Weg und der Hammerer Chaussee und westlich dem landwirtschaftlichen Weg hinter dem Flurstück 1/54 der Flur 12

1. Geltungsbereich, Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung deckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5 a ab. Dementsprechend ist das gesamte Plangebiet bereits bebaut und umfaßt ca. 16,3 ha. Begrenzt wird das Gebiet

- im Süden durch die Landesstraße L 89,
- im Westen durch die Sammelstraße "Am Redder",
- im Norden und
- im Osten durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 b mit der hier enthaltenen Erschließungsstraße "E".

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 5 a, der mit Erlaß des Innenministers vom 4. April 1977, Aktenzeichen IV 810 c - 813/04 - 62.61 5a genehmigt wurde, mit seiner 1. und 2. Änderung.

Die nun vorliegende 3. Änderung/Neuaufstellung überträgt die Planungsabsicht der 2. Änderung auf den gesamten Planbereich (Einführung der BauNVO 1977) und regelt gleichzeitig das Problemfeld der Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten.

Die 1. und 2. Änderung sind in die 3. Änderung eingearbeitet.

Obwohl die Bebauungsplanänderung eine geringfügige Verschiebung eines Sondergebietes (Möbelmarkt) vorsieht, wird im Sinne des § 8 (2) BauGB davon ausgegangen, daß das Entwicklungsgebot durch die Verschiebung innerhalb einer überbaubaren Fläche und eines bestehenden Baukörpers, im Sinne eines Entwicklungsspielraumes, nicht verletzt wird.

Dementsprechend steht die Planung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen.

## 2. Planungsziele

Neben der schon genannten generellen Zielsetzung der Einführung der BauNVO 1977 mit ihren differenzierten Nutzungsregelungen, soll auch eine Regelung für Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe für den Planbereich gefunden werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch Nutzungsänderungen zu vermeiden.

Gleichzeitig erfolgt eine Verschiebung eines Sondergebietes (Zweckbestimmung Möbelmarkt), um eine interne wirtschaftliche Neuordnung der Flächen im bestehenden Hallenkomplex zu ermöglichen.

### 2.1 Gewerbegebiet/Vergnügungsstätten

Da von einer mittelständischen Betriebsstruktur im Raum Bargteheide ausgegangen werden kann, (vgl. Bestandsanalyse) und dementsprechend

nicht störende Betriebe erwartet werden, sind in den Plangebietsteilen Index 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Um dieser, wenn auch eingeschränkten Wohnnutzung gerecht zu werden (vgl. Lage der Betriebswohnungen), sind Vergnügungsstätten mit Nachtbetrieb (z.B. Discotheken), aufgrund ihrer besonderen Lärmimmissionen durch an- und abfahrende Besucher mit großer Frequenz, in den Nachtstunden grundsätzlich in den Gewerbegebieten Index 1 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 die mit Index 2 bezeichneten Gewerbelagen mit besonderen Anforderungen an die Verkehrserschließung und Stellplatzgestaltung zu beschränken, da hier aufgrund der Lärmimmissionen der L 89, vergleiche Anlage Immissionsprognose gem. DIN 18005, eine Nutzung auch von Betriebswohnungen nicht wünschenswert ist.

Für die dementsprechend verbleibenden Gewerbegebiete Index 2 ist bei einer zulässigen Vergnügungsstättennutzung der Sonderfall einer Discothek aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen und der sich daraus ergebenden Verkehrsprobleme speziell geregelt.

Insbesondere bei Großdiscotheken ergibt sich

die benötigte Grundstücksfläche weniger aus dem Bauvolumen selbst, als vielmehr durch die Anzahl der benötigten Stellplätze.

Hierdurch ist eine angemessene Begrenzung der Besucher, bezogen auf die angebotene Grundstücksgröße, vorsehbar. Die Beziehung von zur Verfügung stehender Nutzfläche/Besucherkapazität zu den notwendigen vorzuhaltenden Stellplätzen (der Stellplatzerlaß ist hier zu erhöhen\*) entspricht einem Verhältnis von ca. 1 : 2 Stellplätze/Besucher. Wird das Verhältnis erreicht, ist in Kombination mit einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung (Lohe, L 89) eine weitgehende Störungsminderung für die Nachbarschaft zu erwarten, da die Immissionen und Beeinträchtigungen durch den Parksuchverkehr weitgehend entfallen.

## 2.2 Sondergebiet/Möbelmarkt

Der bislang an der Kreuzung "Am Redder"/ "Rudolf-Diesel-Straße" ausgewiesene Möbelmarkt (GFZ 1,2 - GRZ 0,8) wird, bei Beibehaltung des Maßes der Nutzung, aus organisatorischen Gründen innerhalb des bestehenden Gebäudes diagonal an die Hammoorer Chaussee/L 89 verlagert.

\* Durch eine Analyse bereits bestehender Einrichtungen ist der Wert ermittelt worden. Die Größe der untersuchten Einrichtungen lag zwischen 800 - 1600 Besuchern.

Da sich die anrechenbare Grundstücksfläche geringfügig verkleinert, ist eine absolute Geschößfläche (8.200 m<sup>2</sup>) festgesetzt worden, so daß eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion des Ortszentrums auch zukünftig auszuschließen ist, da keine Erweiterung der Flächen über das bestehende Maß hinaus möglich ist.

Die für den Möbelmarkt und das angrenzende Gewerbegebiet notwendigen Stellplätze werden auf dem Eckgrundstück selbst (vgl. Text Nr. 4~~5~~.0 festgesetzt. Ausnahmsweise können bei Eckgrundstücken Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Stellplatzflächen dürfen 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich außerhalb des Sondergebietes. 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. 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.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 89 nicht angelegt werden.

#### 4. Grünordnung

Um ein Mindestmaß an Grünbestand im Gewerbegebiet zu sichern, ist entlang der Erschließungsstraßen ein 5 - 7 m breiter Streifen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Lediglich Grundstückszufahrten sind in diesen Bereichen, neben der Vegetation, zulässig. Ergänzt wird die Festsetzung durch ein Erhaltungsgebot für Bäume und Knickanpflanzungen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### 5.1 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.

## 5.2 Weitere Versorgung

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

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Schlesweg in Ahrensburg, Telefon 04102/733550 zu erfragen.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

## 5.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet erfolgt über das Gewerbegebiet "Rudolf-Diesel-Straße", Heinrich-Hertz-Straße" und wird der Grootbek zugeleitet.

## 5.4 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 vorläufigen engeren und weiteren Schutzzone eines Notversorgungsbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVObI. Schl.-H. Seite 269) in der Fassung der Änderung vom 9. Februar 1971 (GVObI. Schl.-H. Seite 78) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. Seite