

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlagen, Planungsziel, Verfahren

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8, der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 25. April 1966 - IX 31 b-313/o4-15.o6 (8) - genehmigt wurde. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes tritt dieser Bebauungsplan außer Kraft.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfaßt ein großes Gebiet. Aus Gründen der besseren Übersehbarkeit und Praktikabilität wird das Gebiet in die Teilbebauungspläne Nr. 8 und Nr. 8 a aufgeteilt sowie mit einem Teilbereich dem Bebauungsplan Nr. 2 zugeordnet.

Der Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am 11. Juni 1975 gefaßt. Das Plangebiet ist bis auf eine größere Baulücke im nördlichen Bereich des Voßkuhlenweges und der Danziger Straße bebaut. Mit der Neuaufstellung sollen die Folgerungen aus dem durch Erlaß des Innenministers vom 2. April 1976 - IV 81o d-812/2-62.6 - genehmigten Flächennutzungsplan gezogen und eine geordnete Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Struktur des Bestandes ermöglicht werden.

Der Ministerpräsident als Landesplanungsbehörde hat bei der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch Erlaß vom 1. April 1977 - StK 14o-125.2.8-62.oo6 - gemäß § 16 Absatz 1 des Landesplanungsgesetzes vom 13. April 1971 (GVOBl. Schl.-H. S. 152) bestätigt, daß gegen die neue Planung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Er hat darauf hingewiesen, daß "sich der planerisch angestrebte Bevölkerungszuwachs" angemessen auf den Planungszeitraum (bis 1985) verteilen soll. Hierzu ist anzumerken, daß durch den neuen Bebauungsplan Nr. 8 die Zahl der neuen Wohneinheiten im wesentlichen unverändert bleibt.

Die Bürger sind gemäß § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 25. März 1976 an der Planung beteiligt worden. Der Vorwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 hat mit dem Entwurf der Begründung vom 8. Februar 1977 bis zum 7. März 1977 ausgelegt. Neunundzwanzig Grundstückseigentümer äußerten sich zur Planung. Ihre Vorschläge konnten weitgehend berücksichtigt werden.

Zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gingen Anregungen und Bedenken von zwölf Grundstückseigentümern ein, fünfzehn Träger öffentlicher Belange nahmen Stellung. Zwölf Grundstückseigentümer machten von der Möglichkeit Gebrauch,

dem Wirtschafts- und Planungsausschuß ihre Anregungen und Bedenken mündlich vorzutragen.

Die durch das Anhörverfahren gewonnenen neuen Erkenntnisse fließen in die Planung ein, soweit sie den Planungsvorstellungen und dem Planungsziel entsprechen. Wiederum hat sich bestätigt, daß das Anhörverfahren zu einer besseren Unter- richtung und einem besseren Verständnis bei den Beteiligten führt, und zwar auch dann, wenn Anregungen und Bedenken nicht berücksichtigt werden können.

Als Katasterunterlage dient ein Katasterplan des Kataster- amtes Bad Oldesloe. Die Besitzverhältnisse sind dem Liegen- schaftsbuch entnommen und aus dem Eigentümerverzeichnis er- sichtlich.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 15,13 ha groß. Es grenzt im Norden an das Flurstück 73/5 der Flur 8 (Außenbereich), im Osten an die Bundesbahnlinie, im Süden an die Raiffeisenstraße und im Westen an den Voßkuhlenweg. Das Gelände weist von Süden nach Nordosten ein leichtes Gefälle auf. Der Bereich Voßkuhlenweg/Danziger Straße/Westpreußenstraße ist bis auf einzelne Baulücken mit Einfamilienhäusern bebaut.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll wie folgt genutzt werden:

Netto-Bauland:

Reines Wohngebiet (WR)	ca.	5,58 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)		4,89 ha

Gemeinbedarfsflächen

Kirchengelände		0,29 ha
----------------	--	---------

Öffentliche Verkehrsfläche

Voßkuhlenweg (ausgebaut)		1,10 ha
Danziger S-straße (ausgebaut)		0,18 ha
Westpreußenstraße		0,28 ha
Neue Erschließungsstraßen		2,68 ha

Grünflächen

Kinderspielplatz		0,13 ha
------------------	--	---------

Insgesamt ca.		15,13 ha
		=====

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Wohngebiete

Die Gebiete der vorhandenen Bebauung sind als all-

gemeine und in wenigen Teilbereichen als reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich der noch nicht bebauten Flächen ist als reines Wohngebiet vorgesehen. Zur Zeit sind im Plangebiet ca. 63 Wohnungseinheiten vorhanden. Im Bereich der noch nicht bebauten Flächen ist unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung die Errichtung von ca. 90 Wohnungseinheiten möglich. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,9 Personen je Wohnungseinheit (Richtwert nach Ziffer 19 Absatz 2 des Raumordnungsplanes für das Land Schleswig-Holstein) einen Einwohnerzuwachs von etwa 260. Dieser Einwohnerzuwachs ist jedoch nicht Folge der neuen Planung, sondern bereits nach dem jetzt geltenden Bebauungsplan möglich.

3.2.2 Gemeinbedarf

Im Plangebiet befindet sich das Gelände der Katholischen Kirchengemeinde. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für deren Einrichtungen sind vorgesehen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen werden nicht geplant.

3.2.3 Verkehrs- und Parkflächen

Die geplanten Verkehrs- und Parkflächen sind weitgehend vorhanden und bleiben in der vorhandenen Trasse und Breite erhalten. Die neuen Erschließungsstraßen werden verkehrsgerecht ausgebaut.

Der Kreuzungsbereich Voßkuhlenweg/Rathausstraße/Bahnhofstraße/Bundesbahnbrücke wurde aus dem Plangebietsbereich ausgegliedert, da für die künftige Linienführung der Rathausstraße (Kreisstraße 12) in diesem Bereich und die Lage des Brückenbauwerkes noch keine Detailplanungen vorliegen. Einzelheiten dieser Planung und der Durchführung dieser Ausbaumaßnahme einschließlich des Grunderwerbs bleiben einem besonderen Planfeststellungsverfahren oder einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 vorbehalten.

Für den ruhenden Verkehr werden die auf Grund der vorhandenen und geplanten Wohnungseinheiten erforderlichen öffentlichen Parkplätze an den künftigen Erschließungsstraßen und im nördlichen Bereich des Voßkuhlenweges an der Ostseite geplant. Für die möglichen insgesamt ca. 153 Wohnungseinheiten sind etwa 51 öffentliche Parkplätze erforderlich (1/3). Sie werden wie folgt geplant:

- Westpreußenstraße	9 Parkplätze
- Planstraße "A"	16 Parkplätze
- Planstraße "B"	12 Parkplätze
- Planstraße "C"	29 Parkplätze

Insgesamt 66 Parkplätze
=====

3.2.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen werden auf den Einzelhausgrundstücken untergebracht oder sind als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

3.2.5 Grünflächen und Kinderspielplätze

Im Bereich der Kehre der Erschließungsstraße "B" wird ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.300 qm festgesetzt, der eine Gehwegverbindung zur Planstraße "C" erhält. Damit wird dem Kinderspielplatzgesetz vom 18. Januar 1974 (GVBl. Schl.-H. S. 77) Rechnung getragen. Bei insgesamt möglichen etwa 153 Wohnungseinheiten beträgt die beispielbare Fläche rund 8,50 qm/Wohnungseinheit.

3.2.6 Grundwasserschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVBl. Schl.-H. S. 269) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. S. 612). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

3.2.7 Umweltschutz

Bebauungspläne haben nach den Planungsleitsätzen des § 1 BBauG unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In die Planungsentscheidung einzubeziehen war demgemäß der anerkannte Grundsatz des Schutzes von Wohngebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die Freihaltung einer Wohnbebauung von Lärmeinwirkungen entspricht einer guten städtebaulichen Ordnung. Dabei erscheint der Hinweis angebracht, daß die Ausführlichkeit der Definitionen schädlicher Umwelteinwirkungen im Bundes-Immissionsschutzgesetz nichts von den Schwierigkeiten verrät, die ihre Handhabung der Praxis bereitet. In Wahrheit ersetzt die Legaldefinition nur den einen unbestimmten Begriff durch eine Reihe anderer ebenso unbestimmter Begriffe (Taegen, Möglichkeiten der Einbeziehung von Umweltschutzanlagen in den Erschließungsbeitrag, DVBl. 1977, 518). Schwierigkeiten ergeben sich auch daraus, daß die gesetzliche Regelung bisher nicht die Schwelle aufzeigt, jenseits derer rechtlich relevante Umwelteinwirkungen anzunehmen sind.

In dem noch nicht bebauten Gebiet wird im Bereich der Flurstücke 3/1 und 1/5 parallel zur Eisenbahn-

linie eine Lärmschutzanlage festgesetzt. Grundlage dafür ist das anliegende schallschutztechnische Gutachten des Technischen Überwachungs-Vereins Norddeutschland e.V. (Dienststelle Hamburg) vom 25. November 1977 - 123LMO7173 -. An der Planung der Schutzanlage beteiligt wurden die Landschaftsarchitekten Brien & Metzner, Ahrensburg, um sicherzustellen, daß sich die Immissionsschutzanlage in die Landschaft einpaßt (vgl. die entsprechenden Sonderpläne).

Die Schutzanlage wird in nordöstlicher Richtung 100 m über das Plangebiet hinaus fortgeführt, da nur dadurch ein ausreichender Lärmschutz für das Gebiet erreicht wird. An der südöstlichen Grenze zur vorhandenen Bebauung verläuft die Schutzanlage nach den näheren Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischen den Flurstücken 3/1 und 4/10.

Die Lärmschutzanlage ist zwischen 5 und 6 m über Schienenoberkante hoch und paßt sich dem Gelände an. Sie besteht aus einem Wall mit aufgesetzter Wand aus Hartholz mit Lärmdämmschicht.

Der Bebauungsplan setzt ferner hochbautechnische Lärmschutzmaßnahmen fest, da trotz der Schutzanlage die Lärmrichtwerte (Planungsrichtpegel) überschritten werden. Als solche hochbautechnischen Schutzmaßnahmen kommen Schallschutzfenster, lärm-dämmendes Mauerwerk usw. in Betracht. Einzelheiten regelt der Bebauungsplan.

Keine Lärmschutzanlagen werden für die bereits bebauten Teilgebiete des Plangeltungsbereiches vorgesehen, deren Erschließung abgeschlossen ist. In diesem Bereich müssen gegebenenfalls Nachteile hingenommen werden, die außerhalb dieses Bereiches nicht hingenommen zu werden brauchen. Hier müssen sich die Allgemeinheit und die Nachbarschaft die entstehenden Nachteile und Belästigungen zumuten lassen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz geht davon aus, daß der Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrsbereich für Maßnahmen gilt, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingeleitet werden (vgl. § 41 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Eine planerische Forderung nach einer nach Möglichkeit angemessenen räumlichen Trennung läßt sich für das Verhältnis von öffentlichen Verkehrsflächen (Eisenbahngelände) zur Wohnbebauung nicht aufstellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 1. November 1974, DVBl. 1975, 492 [495]).

Die Lärmschutzeinrichtung ist private Anlage, die - je nach dem Grundstückszuschnitt - zu Teilen mit dem Grundstück erworben wird. Sie wird auf privatrechtlicher Basis unterhalten. Einzelheiten regelt der Erschließungsvertrag.

4. 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. Das Planungsziel soll jedoch vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo dieses nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Die Stadt hofft, daß es möglich ist, die Ziele des Bebauungsplanes durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu verwirklichen.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswag AG. Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden.

5.2 Abwasserbeseitigung

5.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechts. Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, so daß ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die 3. Reinigungsstufe ist in Betrieb. Die erforderlichen Leitungen sind im Plangebiet bereits vorhanden.

5.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser wird über außerhalb des Plangebietes befindliche Rückhaltebecken in Vorfluter abgeleitet.

5.3 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswag AG versorgt. Eine unterirdische Verkabelung ist im gesamten Planbereich vorhanden.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Die erforderlichen Leitungen sind vorhanden.

5.5 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 erfolgt in unmittelbarer Zuordnung zu den Verkehrsflächen.

5.6 Feuerlöscheinrichtungen

Unterflurhydranten sind im Planbereich in ausreichender Anzahl vorhanden; an den Erschließungsstraßen werden Unterflurhydranten vorgesehen. Im Bereich des Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 3/1 soll ein Feuerlöschbrunnen gebaut werden. Damit wird eine von der zentralen Wasserversorgungsanlage unabhängige Wasserentnahmestelle für den Brandschutz geschaffen.

5.7 Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist an das Fernmeldegesetz der Bundespost angeschlossen. Eine Erweiterung in zur Zeit noch nicht bebaute Gebiete ist vorgesehen. Die Planung und Durchführung wird vom zuständigen Fernmeldeamt der Bundespost vorgenommen.

6. Öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten

Die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, soweit sie nicht im Plangebiet vorhanden sind oder geschaffen werden.

7. Erschließungsaufwand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend erschlossen. Für die restliche Erschließung werden noch etwa folgende Kosten entstehen:

a) Grunderwerb	ca.	400.000 DM
b) Verkehrsflächen	ca.	550.000 DM
c) Straßenentwässerung	ca.	100.000 DM
d) Straßenbeleuchtung	ca.	50.000 DM
e) Grünanlagen	ca.	40.000 DM

Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG ca. 1.140.000 DM
=====

f) Schmutzwasserkanalisation	ca.	450.000 DM
g) Wasserversorgung	ca.	120.000 DM
h) Lärmschutzeinrichtung	ca.	600.000 DM

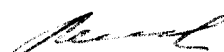
Sonstiger Aufwand ca. 1.170.000 DM
=====

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG wird abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragspflichtigen Grundstücke umgelegt, soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt wird. Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach ihrem Ortsrecht.

Gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 31. Mai 1978.

Bargteheide, den 31. Mai 1978




(Reinke)
Bürgermeister