

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 8 a der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlagen, Planungsziel, Verfahren

Für das Plangebiet bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 und die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Diese Pläne wurden wie folgt genehmigt:

|  |   |
|--|---|
| Bebauungsplan Nr. 8                      | durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 25. April 1966<br>- IX 31 b-313/o4-15.o6 (8) - |
| Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 | durch Erlaß des Innenministers vom 23. August 1972<br>- IX 81 d-813/o4-62.6 (8) -                                 |

Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Nr. 8 a treten diese Bebauungspläne für das Plangebiet außer Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfaßt ein großes Gebiet. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit und der 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 von der Stadtvertretung am 11. Juni 1975 gefaßt. Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken 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 Berücksichtigung der baulichen Struktur des Bestandes ermöglicht werden.

Die neue Planung hat eine Reduzierung der verdichteten Bebauung zum Ziel. Zwar wird für die Wohngebiet am Fischbeker Weg und Am Hinkenberg die Geschößflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Die praktischen Auswirkungen dieser Erhöhung sind jedoch gering. In dem Quartier zwischen Lauenburger Straße, Segeberger Straße, Stormarner Straße und Mühlenstraße wird die Geschößflächenzahl von 0,7 auf 0,5 vermindert, wird die Geschößzahl von 6 auf 2 reduziert. Das hat auch städtebauliche Auswirkungen.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 6. Juni 1977 - StK 14o-125.2.8a-62.oo6 - bestätigt, daß gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 a keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 a sind auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 25. März 1977 öffentlich dargelegt worden. Das geschah durch die Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes vom 3. Mai 1977 bis zum 3. Juni 1977. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden durch Einzelschreiben vom 28. April 1977 auf die Auslegung hingewiesen. Es gingen 17 Eingaben ein. Sie wurden weitgehend berücksichtigt.

Zu dem in der Zeit vom 28. Dezember 1977 bis 31. Januar 1978 ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gingen Anregungen und Bedenken von 16 Grundstücks- oder Wohnungseigentümern ein, 15 Träger öffentlicher Belange nahmen Stellung. 9 Bürger machten von der Möglichkeit Gebrauch, dem Wirtschafts- und Planungsausschuß ihre Anregungen und Bedenken mündlich vorzutragen.

Der Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Fischbeker Weg/Bundesstraße 75 wurde nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen. Auf dieses Gebiet wird sich die Ausbauplanung für die Bundesstraße 75 auswirken, die noch nicht endgültig ist. Die Ausbauplanung bleibt einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten, dessen Ergebnisse zu gegebener Zeit in die Bauleitplanung übernommen werden können.

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

## 2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 19,48 ha groß. Im Norden verläuft die Grenze hinter der nördlichen Bebauung an der Holsteiner Straße. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Voßkuhlenweg, im Süden an die Mühlenstraße und im Westen an den Fischbeker Weg. Das Gelände hat von Süden nach Nordosten leichtes Gefälle. Der Bereich Voßkuhlenweg, Am Hinkenberg, Holsteiner Straße, Fischbeker Weg und Mühlenstraße ist bis auf wenige Baulücken mit Einfamilienhäusern und Geschoßbauten bebaut.

## 3. Städtebauliche Planung

### 3.1 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll wie folgt genutzt werden:

|                              |                              |                      |                 |
|------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| Nettobauland:                | Reines Wohngebiet (WR)       | ca.                  | 14,30 ha        |
| Gemeinbedarfsflächen:        | Gelände der Carl-Orff-Schule | ca.                  | 1,82 ha         |
|                              | Gelände des Kindergartens    | ca.                  | 0,52 ha         |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | Straßen + Parkflächen        | ca.                  | 2,45 ha         |
| Grünflächen:                 | Kinderspielplatz             | ca.                  | 0,39 ha         |
|                              | Insgesamt                    | <u>ca. = = = = =</u> | <u>19,48 ha</u> |

### 3.2 Bauliche Nutzung

#### 3.2.1 Wohngebiete

Die Gebiete der vorhandenen Bebauung werden als reines Wohngebiet ausgewiesen, desgleichen die noch nicht bebauten Flächen. Zur Zeit sind im Plangebiet

ca. 348 Wohnungseinheiten vorhanden. Auf den nicht bebauten Flächen könnten nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ca. 50 Wohnungseinheiten errichtet werden. 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 148. Dieser Einwohnerzuwachs ist jedoch nicht Folge der neuen Planung, sondern bereits nach den jetzt geltenden Bebauungsplänen möglich.

### 3.2.2 Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für sie sind vorgesehen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen werden nicht geplant.

### 3.2.3 Verkehrs- und Parkflächen

Die ausgewiesenen Verkehrs- und Parkflächen sind weitgehend vorhanden und bleiben in den bestehenden Trassen und Breiten erhalten.

Für den ruhenden Verkehr stehen die nach den vorhandenen Wohnungseinheiten erforderlichen öffentlichen Parkplätze an der Holsteiner Straße, an der Mühlenstraße sowie an der Segeberger Straße zur Verfügung. Für die möglichen insgesamt ca. 398 Wohnungseinheiten sind 134 öffentliche Parkplätze vorgesehen (1/3). Sie werden wie folgt geplant:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| - Holsteiner Straße | 72 Plätze  |
| - Mühlenstraße      | 16 Plätze  |
| - Segeberger Straße | 46 Plätze  |
|                     | <hr/>      |
| Insgesamt           | 134 Plätze |
|                     | =====      |

### 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

An der Lauenburger Straße wird der vorhandene Spielplatz in einer Größe von ca. 3.900 qm festgesetzt; er ist als Abenteuerspielplatz ausgebaut worden. Damit wird dem Kinderspielplatzgesetz vom 18. Januar 1974 (GVOBl. Schl.-H. S. 77) Rechnung getragen. Bei zu erwartenden 398 Wohnungseinheiten beträgt die bespielbare Fläche 9,74 qm je Wohnungseinheit. Deshalb werden dem Einzugsgebiet des Spielplatzes die Bereiche angrenzender Bebauungspläne zugeordnet.

### 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 (GVOBl. 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.

## 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig könnten solche Maßnahmen für einige der vorgesehenen Verkehrsflächen werden. Das Planungsziel soll jedoch vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das 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 Schleswig Aktiengesellschaft. Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

#### 5.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, so daß ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die dritte Reinigungsstufe (chemische Reinigung) wurde 1977 in Betrieb genommen. Die erforderlichen Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

#### 5.2.2 Regenwasserbeseitigung

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

### 5.3 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig Aktiengesellschaft 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 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Müllbeseitigungsverband Stormarn in Ahrensburg zuständig. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht.

Von einer örtlichen Festsetzung von Standplätzen für Abfallgefäße wird abgesehen, da sich hieraus für die Praxis Schwierigkeiten ergeben. Die Entsorgung erfolgt in unmittelbarer Zuordnung zu den Verkehrsflächen.

5.6 Feuerlöscheinrichtungen

Unterflurhydranten sind im gesamten Planbereich in ausreichender Anzahl vorhanden. Der Feuerlöschteich an der Lübecker Straße dient auch dem Plangebiet.

5.7 Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Bundespost angeschlossen. Notwendige Erweiterungen werden rechtzeitig erfolgen.

6. Öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten

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

7. Erschließungsaufwand

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

|   |           |
|---|-----------|
| a) Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung | 45.000 DM |
| b) Straßenentwässerung                        | 15.000 DM |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Erschließungsaufwand gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes | <u>60.000 DM</u><br>===== |
|--|---------------------------|

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes 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.

Kosten für den sonstigen Erschließungsaufwand entstehen nicht, da sämtliche Anlagen vorhanden sind. Soweit sich der Ausbau

der Bundesstraße 75 auf das Plangebiet auswirken sollte, werden die entstehenden Kosten im Rahmen eines besonderen Verfahrens ermittelt. Die Abgabenerhebung richtet sich nach dem Ortsrecht.

8. Entschädigung bei Änderung der zulässigen Nutzung

In einem Teilgebiet wird die bisher zulässige Nutzung geändert (vgl. Ziffer 1). Diese Änderung erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und in Anpassung an die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Stadt geht daher davon aus, daß die Änderung der Nutzung keine Entschädigungsansprüche auslöst.

Die Stadtvertretung hat diese Begründung durch Beschluß vom 30. Mai 1979 gebilligt.

Bargteheide, den 28. Juni 1979

  
(Reinke)  
Bürgermeister