

## B e g r ü n d u n g



zur Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Neufassung -  
der Stadt Bargteheide

### 1. Rechtsgrundlagen, Planungsziel, Verfahren

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 3, der durch Verfügungen des Landrates des Kreises Stormarn vom 6. Juni 1978 und 12. Oktober 1978 - 61/31-62.006 (3) - genehmigt wurde.

*beschl. vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein vom 27.12.77*



Den Aufstellungsbeschluß zur Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat die Stadtvertretung am 10. Juni 1982 gefaßt, er wurde am 2. August 1982 bekanntgemacht.

Durch die Änderung sollen neue Flächen für die Wohnbebauung, überwiegend für den Einfamilienhausbau, ausgewiesen werden. Die bisherige Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist nicht mehr notwendig. Auf diesem Gelände soll ein reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließung entstehen, um das Grundstück sinnvoll zu nutzen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, den der Innenminister durch Erlaß vom 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2-62.6 - genehmigt hat. Für die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß Bundesbaugesetz durchgeführt wurde. Die Zweite Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Innenminister mit Erlaß vom 18. August 1983 und 28. September 1983 - IV 810 c - 512.111-62.6 - genehmigt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes und abweichend von dem Beschluß der Stadtvertretung vom 25. März 1976 - 30. März 1979 in einer öffentlichen Einwohnerinformation am 20. Januar 1983 dargelegt worden. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden soweit wie möglich berücksichtigt.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet der Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt östlich der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck. Es umfaßt:

- a) ein ca. 0,2 ha großes Grundstück an der Straße Am Hünengrab,
- b) eine ca. 7,4 ha große Fläche an der Straße Am Redder,
- c) eine ca. 1 ha große Fläche mit einer Verkehrsstrasse zwischen der Beethovenstraße und dem Struhberg.

Das Plangebiet ist zum großen Teil nicht bebaut. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Randgebiete entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen sind mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut.

## 3. Einzelfragen der Planung

3.1 Für das Flurstück der Fläche 2.a soll eine Teilung ermöglicht werden, so daß der hintere Grundstücksteil bebaut werden kann. Diese Bebauungsmöglichkeit wird eingeräumt, da sie auch den Nachbarn gewährt wurde.

Da das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Südwestgrenze des zu ändernden Grundstück liegt, wird das nachbarliche Flurstück an  von der Nordostseite tangiert.

Durch die Erschließung eines Einzelgrundstückes ergeben sich daher für das Flurstück ~~§5/8~~ <sup>+55/9</sup> keine ~~zumutbaren Nachteile.~~ <sup>unzumutbaren Nachteile.</sup>

3.2 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" der Fläche 2.b wird nicht mehr benötigt, da für Bargteheide mit einem Anwachsen der Schülerzahlen nicht zu rechnen ist.

Größe und Ausstattung, die organisatorischen Bedingungen sowie die gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Schulen und die Entwicklung der Schülerzahlen (1.250 Schüler im Schuljahr 1986/87, 1.369 Schüler im Schuljahr 1981/82) bestätigen, daß für eine neue, weitere Schule kein Bedarf besteht.

Diese im Stadtbesitz befindliche Fläche wird in ein Wohngebiet umgewandelt, um das Stadtgebiet an diesem östlichen Rand abzurunden und das Grundstück sinnvoll zu verwerten.

3.3 Um den Baumbestand auf der Fläche 2.c zu erhalten, wird die Beethovenstraße nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, zum Struhberg durchgebaut. Es wird lediglich eine

Fußwegverbindung im öffentlichen Grün geschaffen.  
Die Bäume bleiben dabei erhalten.

3.4 Da das Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 ausschließlich beziehungsweise vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird es als reines beziehungsweise allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das entspricht im wesentlichen der Nutzung der umliegenden Grundstücke.

3.5 Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entspricht den an der Bachstraße und dem Struhberg liegenden Wohngebieten.

Von einer etwas verdichteten Bebauung im Süden (zweigeschossige Bauten mit entsprechenden Geschöß- und Grundflächenzahlen) wird die Bebauung zum Norden hin aufgelockert. Die im nördlichen Bereich ausgewiesenen eingeschossigen Einzelhäuser passen sich dem Villencharakter an der Straße Am Struhberg an.

Zwischen diesen Einzelhäusern und den zweigeschossigen Häusern sollen eingeschossige Einzelhäuser auf relativ kleinen Grundstücken entstehen. Dieses Gebiet nimmt den größten Teil des Änderungsgebietes ein.

Für die zweigeschossigen Häuser am befahrbaren Wohnweg ist als Bauweise Kettenhäuser (durch Garagen verbundene Einzelhäuser) festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Änderungsgebietes wird eine Blockbebauung von zwei Geschossen für den sozialen Wohnungsbau zugelassen, da in Bargteheide Mietwohnraummangel herrscht.

Immer noch ist es nicht möglich, die Wohnungsnachfragen kinderreicher oder junger Familien (24 Anträge liegen vor) und anderer Bevölkerungsgruppen (33 Anträge) nach angemessenen Wohnungen zu vertretbaren Mieten zu befriedigen.

Da auch die Reihenhäuser auf der südlichen Seite der Bachstraße zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet worden sind, kann hier ein zweigeschossiger Wohnblock zugelassen werden.

3.6 Um im inneren Plangebiet, das durch befahrbare Wohnwege erschlossen wird, eine platzartige Gestaltung der Wohnwege zu erhalten, werden die Baukörper durch Baulinien und -grenzen festgelegt und zum Wohnweg eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, so daß diese Fläche in die Gestaltung des öffentlichen Bereiches mit einbezogen werden kann. Entsprechende Regelungen sollen in die Kaufverträge für die einzelnen Grundstücke aufgenommen werden. So entsteht aus dem befahrbaren Wohnweg ein Kommunikationszentrum für den inneren Bereich dieses Bebauungsplangebietes.

#### 4. Verkehrliche Erschließung

##### 4.1 Äußere Erschließung

Es ist sowohl eine Anbindung an die noch nicht ausgebaute Schubertstraße und damit an den Struhberg sowie ein Anschluß über eine Stichstraße der Beethovenstraße vorgesehen. Durch das Planungskonzept mit befahrbaren Wohnwegen entsteht kein Durchfahrtverkehr im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Es wird daher auch auf eine direkte Verbindung Bachstraße/Schubertstraße quer durch das Plangebiet verzichtet.

##### 4.2 Innere Erschließung

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Es gelten die Grundsätze der Gestaltur bei Mischung der Verkehrsarten, d. h., daß Fußgängern und Fahrzeugen die gleiche Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Befahrbare Wohnwege dienen zwar auch der Erschließung, haben aber überwiegend Kommunikationsfunktion.

Durch den geringen Straßenquerschnitt der befahrbaren Wohnwege und die häufigen Abknickungen ist nur eine geringe Fahrgeschwindigkeit möglich. Um optisch eine größere Weite zu erhalten und den geringeren Straßenquerschnitt bei Schnee freizuhalten, sind auch die bereits unter Punkt 3.6 erwähnten Festsetzungen und Vereinbarungen vorgesehen.

##### 4.3 Ruhender Verkehr

Die ca. 40 erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im

Bereich der befahrbaren Wohnwege an einigen Stellen in senkrechter Aufstellung zusammengefaßt, um weite Straßenbereiche ohne parkende Fahrzeuge zu erhalten.

An der Bachstraße sind Parknischen ausgewiesen.

Bei den zwei- .geschossigen Bauten an der Bachstraße sind die Garagen in einem Komplex zusammengefaßt worden. Sie werden am Lärmschutzwall festgesetzt, da sie dort die Wohnbebauung wesentlich weniger stören als auf der Westseite des Baublocks. Die Zufahrt zu den Garagen bleibt übersichtlich, da der Lärmschutzwall in diesem Bereich stark abknickt und abflacht. Die Einsicht in den Redder ist möglich.

- 4.4 Auf die Verbindungsstraße zwischen der Beethovenstraße und dem Struhberg wurde verzichtet, um den alten Baumbestand zu erhalten. Lediglich eine Stichstraße von der Beethovenstraße zur Erschließung der restlichen Grundstücke ist ausgewiesen. Sie erhält einen kleinen Wendehammer für Pkw. und den auf Grund dieses geringen Wendehammers notwendigen Müllstandplatz. Vom Wendeplatz führt ein Fußweg zum Struhberg.

Für die Schubertstraße wird im westlichen Teilbereich der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante Straßenquerschnitt beibehalten, da sie hier eine Verbindungsstraße zwischen der Beethovenstraße und der Mozartstraße darstellt. Der östliche Teil der Schubertstraße, der lediglich zur Erschließung des Wohngebietes dient, wird als befahrbarer Wohnweg ausgewiesen.

Die Beethovenstraße (1) wird als befahrbarer Wohnweg ausgewiesen, da sie Sackgasse ist. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer wird etwas verlegt, so daß die Stichstraße nicht mehr so lang wird. Vom Wendehammer zum neu überplanten Gebiet entsteht eine Fußwegverbindung.

Auch die Beethovenstraße (2) wird in ihrem Straßenquerschnitt verringert . . . . . Über sie läuft die neue Anbindung des geplanten Wohngebietes.

## 5. Immissionen

Um die Auswirkungen der Immissionen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 5a und dem zukünftigen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b auf das Plangebiet zu untersuchen, hat die Stadt Bargteheide ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Es nimmt Stellung insbesondere zur Ausweisung des Wohngebietes an der Bachstraße.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Ausweisung eines Wohngebietes bei entsprechenden Schutzmaßnahmen, wie zum Beispiel dem Lärmschutzwall Am Redder und einer Staffelung der Lärmwerte in den Gewerbe- und Mischgebieten, möglich ist. Bei Beachtung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Richtwerte für ein reines Wohngebiet eingehalten.

## 6. Grünflächen

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes wird in der tatsächlichen Breite des Lärmschutzwalles ausgewiesen. Die südliche Seite zur Straße Am Redder wird als öffentliches und die nördliche Seite des Walles als privates Grün festgesetzt. Die nördliche Wallhälfte wird beim Verkauf der Grundstücke mit veräußert. Sie ist von den Eigentümern zu pflegen.

Im Nordostteil des Plangebietes wird ein Spielplatz von ca. 2.000 m<sup>2</sup> für schulpflichtige Kinder festgesetzt. Er versorgt gemäß Kinderspielplatzbedarfsplan auch die Wohnbereiche am Struhbarg, Waldweg und Wiesenweg. Deshalb wird er mit einer Fußwegverbindung Am Redder angeschlossen. Er ist in der nordöstlichen Bebauungsplanecke geplant, um die Wohnbebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Um die angrenzenden Grundstücke vor Lärm und sonstigen Belästigungen zu schützen, wird ein Knick um den Kinderspielplatz herum angelegt, der in die Spielplatzgestaltung mit einbezogen wird.

Der Knick im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Er dient an der Straße Am Redder auch noch als Lärmschutzwall für die dahinter liegenden Grundstücke.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Stadt hat die erforderlichen Erschließungsflächen erworben. Die Grundstückseinteilung kann ohne Schwierigkeiten vorgenommen werden. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden daher nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist noch nicht vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen. Die Stromversorgung wird von der Schlesweg Aktiengesellschaft und die Gasversorgung von den Hamburger Gaswerken übernommen. Notwendig werdende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Schlesweg Aktiengesellschaft. Die Schmutzwasserbeseitigung übernimmt die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk ist 1975/1976 erweitert worden, sein weiterer Ausbau geplant. Die Stadt wird notwendige

Erweiterungen oder Umbauten rechtzeitig mit größeren Neubauvorhaben vornehmen.

- Das Fernmeldeamt Lübeck ist 6 Monate vor Beginn der

Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu unterrichten. -

9. ~~Trinkwasserschutzgebiet~~ Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen <sup>schon</sup> 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 (GVlBl. Schl.-H. S. 269) in der Fassung der Änderung vom 9. Februar 1971 (GVOBl. Schl.-H. 1971 S. 78) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. S. 612) in der Fassung der Zweiten Änderung vom 12. Februar 1975 (Amtsbl. Schl.-H. S. 325). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

10. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird etwa mit folgenden Kosten zu rechnen sein:

Grunderwerb für Straßen	618.600,-- DM
Straßenbauarbeiten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	1.052.500,-- DM
Straßenbäume	<u>20.000,-- DM</u>
Verkehrsflächen insgesamt	1.691.100,-- DM =====

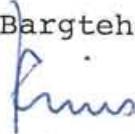
Grunderwerb für Kinderspielplatz	360.000,-- DM
Spielplatzeinrichtung	100.000,-- DM
Errichtung der öffentlichen Grünfläche	<u>100.000,-- DM</u>
Grünflächen insgesamt	560.000,-- DM =====

Erschließungskosten insgesamt	2.251.100,-- DM =====
-------------------------------	--------------------------

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 Aufwendungen Abgaben nach ihrem Ortsrecht.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 26. September 1985 gebilligt.

Bargteheide, den 20. Februar 1986

  
Pries  
Bürgermeister

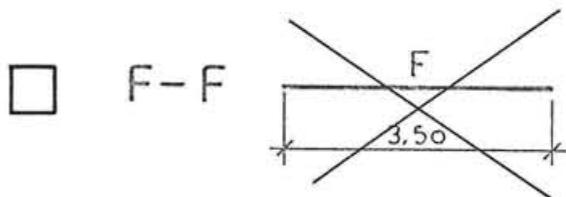
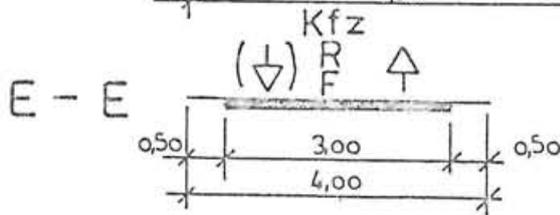
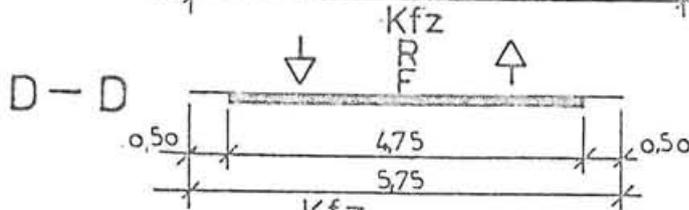
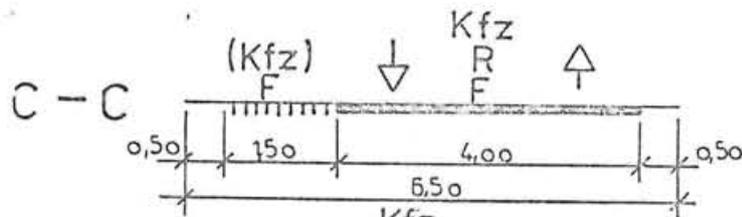
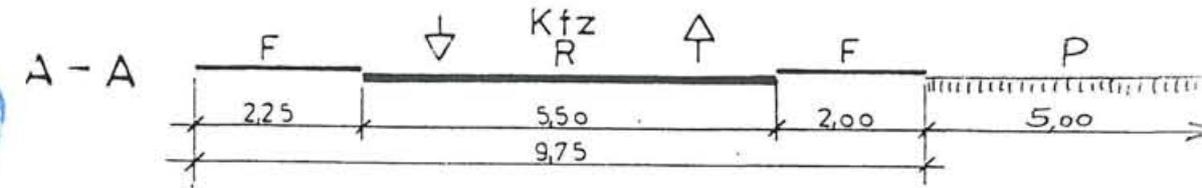


Ä N D E R U N G S - U N D E R G Ä N Z U N G S H I N W E I S E

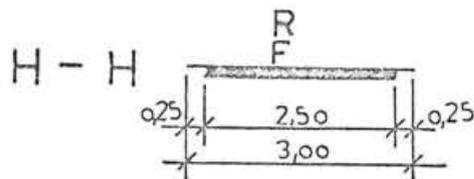
geändert bzw. ergänzt aufgrund der ~~Auflagen~~ / Hinweise der Verfügung vom 01.09.1986.

Anlage zur Begründung ZUM B-PLAN NR. 3, 1. ÄND.  
 DER STADT BARGTEHEIDE  
STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT
-------------	-------------



ENTFÄLLT



ABKÜRZUNGEN:

F = Fußgänger

R = Radfahrer

Kfz = Kraftfahrzeug

P = öffentlicher Parkplatz