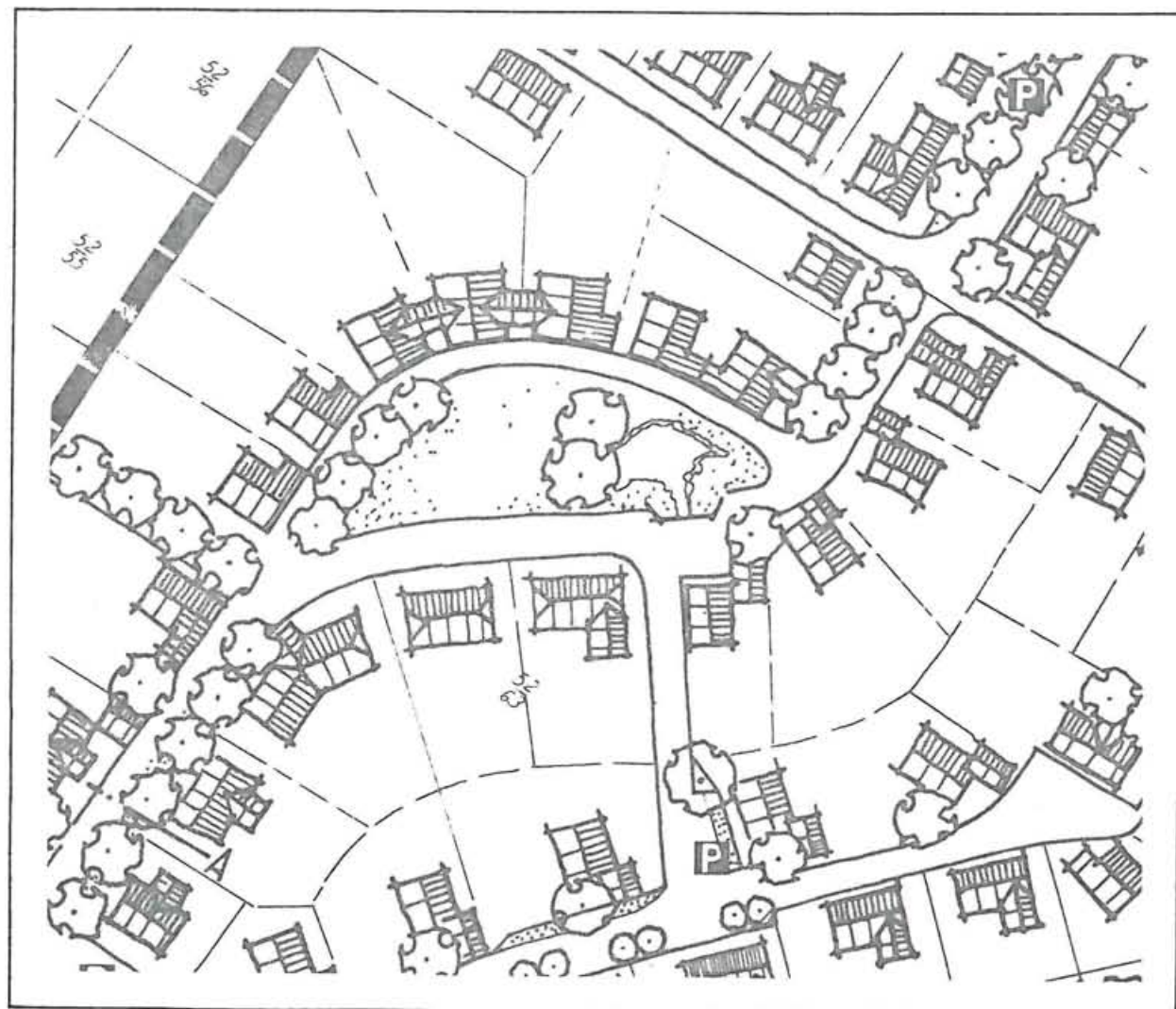


STADT BARGTEHEIDE

B-PLAN NR.3/3.ÄNDERUNG



GEBIET : REDDER / BACHSTR. / SCHUBERTSTR. / MOZARTSTR.

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Am Redder, Beethovenstraße, Bachstraße und Mozartstraße

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung liegt insgesamt innerhalb der bebauten Ortslage Bargteheides und stellt mit dem Heranrücken der Bebauung an den Redder eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Wohnnutzung dar.

Das Plangebiet umfaßt ca. 7,5 ha und wird im Süden und Osten von den Straßenzügen Bachstraße und Am Redder, im Norden und Westen von der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung Struhbarg und Beethovenstraße/Bachstraße begrenzt. Hinzukommen die Verkehrsflächen der Mozart- und Schubertstraße, die zukünftig die örtliche Anbindung des Siedlungsbereiches gewährleisten sollen.

Topographisch geprägt ist das bislang als Acker genutzte Gelände durch einen bereits bestehenden, gut bepflanzten Lärmschutzwall entlang des Redders, einen in Höhe der Schubertstraße in West-Ost-Richtung verlaufenden Knickwall und ein von Südwesten nach Nordosten abfallendes Geländeniveau.

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen. Hierbei wird davon ausgegangen, daß die eingebrachten Grünflächenanteile im Rahmen des Entwicklungsspielraumes den Grundzügen der städtebaulichen Ordnung entsprechen.

2. Grund zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung/ Planungsziele

Durch eine Neuordnung des Planbereiches soll das bislang bestehende Angebot an Baumöglichkeiten um eine Variante ergänzt werden, die sowohl einen kostengünstigen Rahmen als auch eine Gestaltungsqualität bietet, die über die eigenen "vier Wände" hinaus eine zeitgerechte Wohnqualität ermöglicht.

Eine enge Anknüpfung an die bestehende umliegende Baustruktur ermöglicht die Erreichung des Zieles wahrscheinlich nicht, da der Kostenrahmen und/oder das städtebauliche Konzept nicht den geänderten Zielvorstellungen entspricht.

Insofern ist bewußt versucht worden, einen eigenen Charakter für den Änderungsbereich zu definieren und diesen auch vom Umfeld deutlich abzusetzen. Aus mehreren Alternativen hierzu ist ein Konzept mit dörflichem Charakter, d.h. starker Durchgrünung der Erschließungsflächen, Straßenraumbezug der Häuser und der Möglichkeit für vielseitige Bau- und Wohnformen ausgewählt worden.

3. Begründung des Planinhalts

3.1 Bebauung

Wie im Ursprungsplan auch ist mit einer Ausnahme eine reine Wohnbebauung vorgesehen, die sich im Regelfall auf ein Vollgeschoß beschränkt. Das Maß der Bebauung (GRZ = 0,25; GFZ = 0,3) ist so gewählt, daß ein für den dörflichen Charakter notwendiger Gartenbezug gewährleistet

ist, ebenso dient die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, eine Hausgruppe im Gestaltungsraum der "Dorfmitte" bildet hier eine Ausnahme, der Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Notwendig für die Realisation der Gestaltungsidee und somit im Einklang mit der Beschränkung der Bauweise ist die Festsetzung grundstücksbezogener, überbaubarer Flächen, die den Straßenraumbezug der zukünftigen Gebäude fixieren. Hiermit ist eine starke Bindung der Gebäude durch das Gebot einer Baulinie fast immer entbehrlich, nur bei der Platz- und Angersituation ist der raumwirksame Teil der Baukörper durch eine Baulinie vorbestimmt. Ansonsten sind alle überbaubaren Bereiche nur durch Baugrenzen in ihrer maximalen Ausdehnung bestimmt.

Um trotz der vergleichsweise kleinen Grundstücke eine möglichst gute Wohnruhe und damit Nutzungsqualität bieten zu können, ist die als Ausnahme zulässige Nutzung "nicht störender Handwerksbetrieb" aus diesem besonderen städtebaulichen Grund ausgeschlossen und die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. zwei begrenzt worden.

Da die zukünftige städtebauliche Qualität in erster Linie vom Bild der Straße getragen wird, sind baugestalterische, raumwirksame Festsetzungen wie Dachform und Neigung, Einfriedungsart und dort, wo notwendig, die Stellung der Garagen eingebracht worden. Insbesondere die Festsetzung der Dachformen auch für Anbauten, Nebenanlagen und Garagen soll, dem tradierten Vorbild entsprechend, die Anlage - trotz aller

Individualität - als einheitliches Ganzes, als Gemeinschaft entstehen lassen.

Ergänzt werden die Reinen Wohngebiete durch zwei in den Randbereichen angeordnete allgemeine Wohngebiete. Diese übernehmen städtebaulich in Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall die Aufgabe, die Eigenständigkeit des Siedlungsgefüges zu betonen, als auch für wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen zur Verfügung zu stehen.

Entsprechend ihrer Funktion ist eine Hausgruppe als Bebauungsform erwünscht. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind gem. §1 Abs. 4 BauNVO charakterfremde Nutzungsarten ausgeschlossen.

3.2 Verkehr

Mit Ausnahme der örtlichen Verkehrsanbindungen (Schnitt B-B und C-C) wird grundsätzlich ein verkehrsberuhigtes Erschließungssystem angeboten, indem alle Verkehrsarten nach dem Mischprinzip sich den Straßenraum teilen (Querschnitt A). Hierbei ist es nicht notwendig, daß der gesamte Raum eine Bodenversiegelung (Pflasterung) erhält, wenn nicht vom fließenden Kfz-Verkehr benutzte Teilstücke (Verkehrsgrün), multifunktional als Aschen- oder Kiesstreifen nutzbar, z. B. für Bepflanzungen und Parken, verbleiben. Angestrebt wird ein möglichst fließender Übergang zwischen öffentlicher Straße und privatem Garten, der dem ländlichen Charakter entspricht.

Neben den angebotenen, dichten Fußgängerbeziehungen zu den Nachbarräumen erhalten lediglich die beiden Zufahrtsstraßen (Mozartstraße und Schubertstraße) getrennte Fußwege, da durch eine starke, vorgelagerte Eingrünung beiderseits der Fahrbahn - dieses Grün ist bereits teilweise vorhanden - eine Beeinträchtigung der Anlieger ausgeschlossen werden soll.

Insgesamt stehen für das Plangebiet, ohne Schubert- und Mozartstraße, ca. 40 öffentliche Parkstände zur Verfügung, was der Richtzahl von 25 % der Pflichtstellplätze entspricht. Entsprechend dem angestrebten verkehrsberuhigten Konzept ist von einem niveaugleichen Ausbau der kleineren Wohnstraßen (4,5 m) ausgegangen worden, so daß bei der Bemessung der Eckausrundung (Kreisbögen R 8 - R 12) eine teilweise Überfah rung der Gegenfahrbahn eingerechnet wurde (vgl. EAE 85, Tabelle 12). Obwohl die Sichtdreiecke als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen wurden (siehe Einmündungsbereiche des inneren Erschließungssystems an das örtliche Straßennetz), ist auf eine textliche Höhenbegrenzung der Anlagen und Bepflanzungen im Einwirkungsbereich bewußt verzichtet worden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Haltesichtweite ($S = 15 \text{ m}$) aufgrund der gewählten Eckausrundungen im Straßenraum vorhanden. Gleiches gilt für die Sichtfeldbemessung der Anfahrt, wobei aufgrund der extremen Verkehrsberuhigung von einer Schenkellänge unterhalb von 30 m ausgegangen werden kann. Für die übergeordneten Sammelstraßen Struhbarg und Am Redder

wurden Schenkellängen von 85 m zugrundegelegt, für die Bachstraße und Beethovenstraße als Anliegerstraße wurden 40 m Schenkellänge als auskömmlich angesehen, so daß bei einer nur als notwendig erachteten Anfahrsichtweite (3 m) die notwendigen Sichtfelder im öffentlichen Raum liegen.

Prinzipiell wird darüberhinaus davon ausgegangen, daß ein im öffentlichen Straßenbereich gepflanzter Baum geeigneter hochstämmiger Art auch innerhalb der Anfahrsicht im Einzelfall, bei Abwägung zu Gunsten einer Verkehrsberuhigung, möglich ist.

3.3 Grün- und Freiraumstruktur

Neben dem dominierenden, bereits bestehenden Lärmschutzwall wird die Grünstruktur durch zwei Angerflächen (Zweckbestimmung Park) und umfangreiche Straßenbegleitgrünmaßnahmen, wie z. B. Erhaltung des Knicks entlang der Schubertstraße, geprägt. Bei der Gestaltung der beiden Angerflächen wird davon ausgegangen, daß eine Nutzung gerade für Kinder möglich ist, so daß im Zusammenhang mit dem niveaugleichen, Verkehrsberuhigten Straßensystem auf eine spezielle Spielplatzausweisung verzichtet werden kann. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch gezielte Baumpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen* und im Einzelfall auch auf den Grundstücken, um dort, wo notwendig und raumwirksam, die Grüngestaltung in das Gesamterscheinungsbild von vornherein zu integrieren.

* Hier ist auf die Grundstückszuwegungen der Anlieger zu achten.

Unterstrichen werden soll der ländliche Charakter, dies bedingt in Teilen eine Homogenität, durch ein Festsetzungsspektrum zur Einfriedungsart, wobei Hecke und/oder Mauer die bestimmenden Elemente sind.

4.0 Ver- und Entsorgung

In den fußläufig erreichbaren Nachbargebieten ist eine Ladennutzung vorhanden, so daß die Deckung des täglichen Bedarfs gewährleistet ist.

Für die Versorgung mit Wasser und Gas und die Entsorgung sind die Schleswig AG bzw. die Hamburger Gaswerke zuständig. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind Kanalisation-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Das Regenwasser wird im Trennsystem über Sandabscheider abgeführt.

Der Bau der erforderlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen bedarf des Verfahrens gem. § 36 c LWG. Für die Einleitung des Regenwassers in die Rückhaltebecken ist ein entsprechender Antrag gem. § 7 WHG zu stellen. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Träger ist Rücksicht zu nehmen (siehe Leitungsrecht am westlichen Rand des Plangebietes). Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle durchzuführen. Zwei geeignete Stationsplätze sind für die Aufstellung von Transformatorstationen vorgesehen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt.

Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Trägers zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig und mit dem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind weder zu überbauen noch mit Anpflanzungen zu versehen. Bei Baumpflanzungen in der Nachbarschaft zu Versorgungseinrichtungen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen.

Dort, wo technisch möglich, ist der vorzuhaltende Geländestreifen nicht mit einem fahrbahnähnlichen Unterbau zu versehen, um Verlege- und Wiederaufgrabungsarbeiten nicht zu erschweren und zu verteuern.

5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

5.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gem. § 24 BBauG vorgesehen.

5.2 Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Jedoch nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6.0 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. Um die relativ große Fläche des Lärmschutzwalles zumindest teilweise - in Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten der Nachbargrundstücke - nutzen zu können, sind Böschungsteile den Wohngrundstücken zugeschlagen worden und damit im Sinne eines flächensparenden Bauens auch auf GRZ und GFZ anrechenbar.

Lediglich für die eingeschossige Hausgruppe unmittelbar Am Redder (Flurstück 57/65 und 57/34) ist ein aktiver Schallschutz durch einen Wall nicht möglich noch städtebaulich wünschenswert.

Für den mit dem Index PS bezeichneten Bereich sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Teil B Text Nr. 5 "passiver Schallschutz"). Die Immissionswerte von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts überschreiten den Planungsrichtpegel (WA 55/40 dB (A) um 4 bzw. 9 dB(A). Um insbesondere den problematischen Nachtwert zu mindern, ist für den Gebietsteil eine Gebäudegliederung im Rahmen der Ausführungsplanung vorzusehen, die eine lärmabgewandte Lage der Schlafräume ermöglicht. (Siehe auch Beispiellösung im Anhang).

7.0 Kostenverursachende Maßnahmen

- a Bau des Erschließungssystems
- b Anpflanzung von Straßenbäumen
- c Anlage der öffentlichen Verkehrs-und Grünflächen

7.1 Umfang der Maßnahmen (ohne Grunderwerb und Lärmschutzwall)

zu a)

Erstmaliger Ausbau der
Erschließungsanlage einschl.
Errichtung der Entwässerung
und Beleuchtung

9.400 m ² x 130,-- DM	ca. DM 1.222.000.--
x 60,-- DM/m	
Beleuchtung	DM 96.000,--

zu b)

45 Bäume x 300,-- DM/Stck.	ca. DM 13.500,--
----------------------------	------------------

zu c)

Erstmalige Anlage
der Bepflanzung

3760 x 25,-- DM/m ²	ca. DM 94.000,--
--------------------------------	------------------

7.2 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

7.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

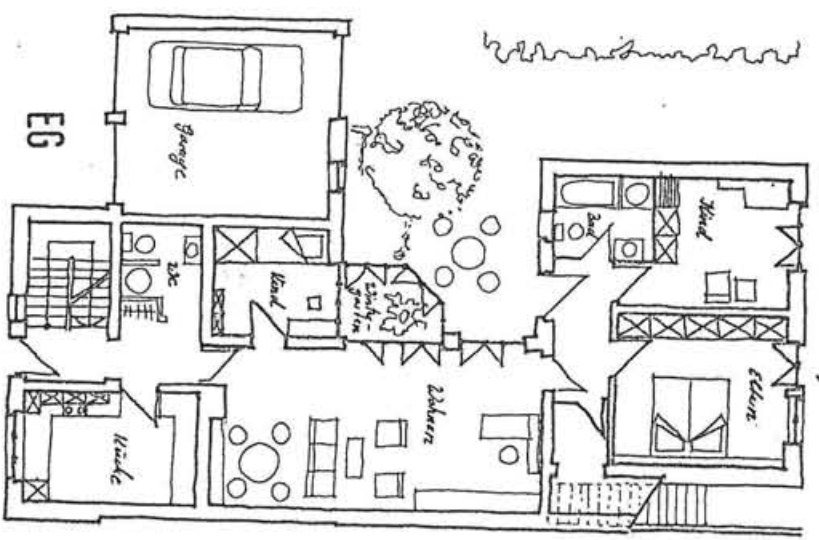
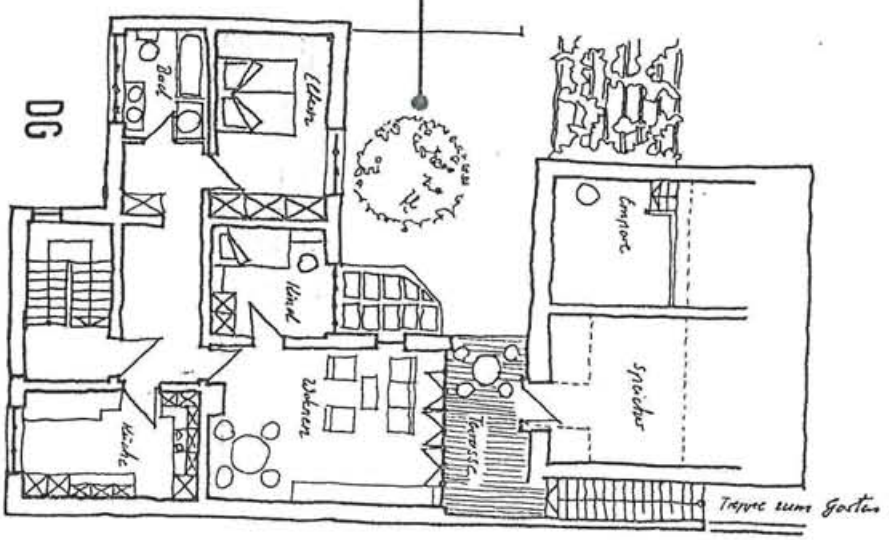
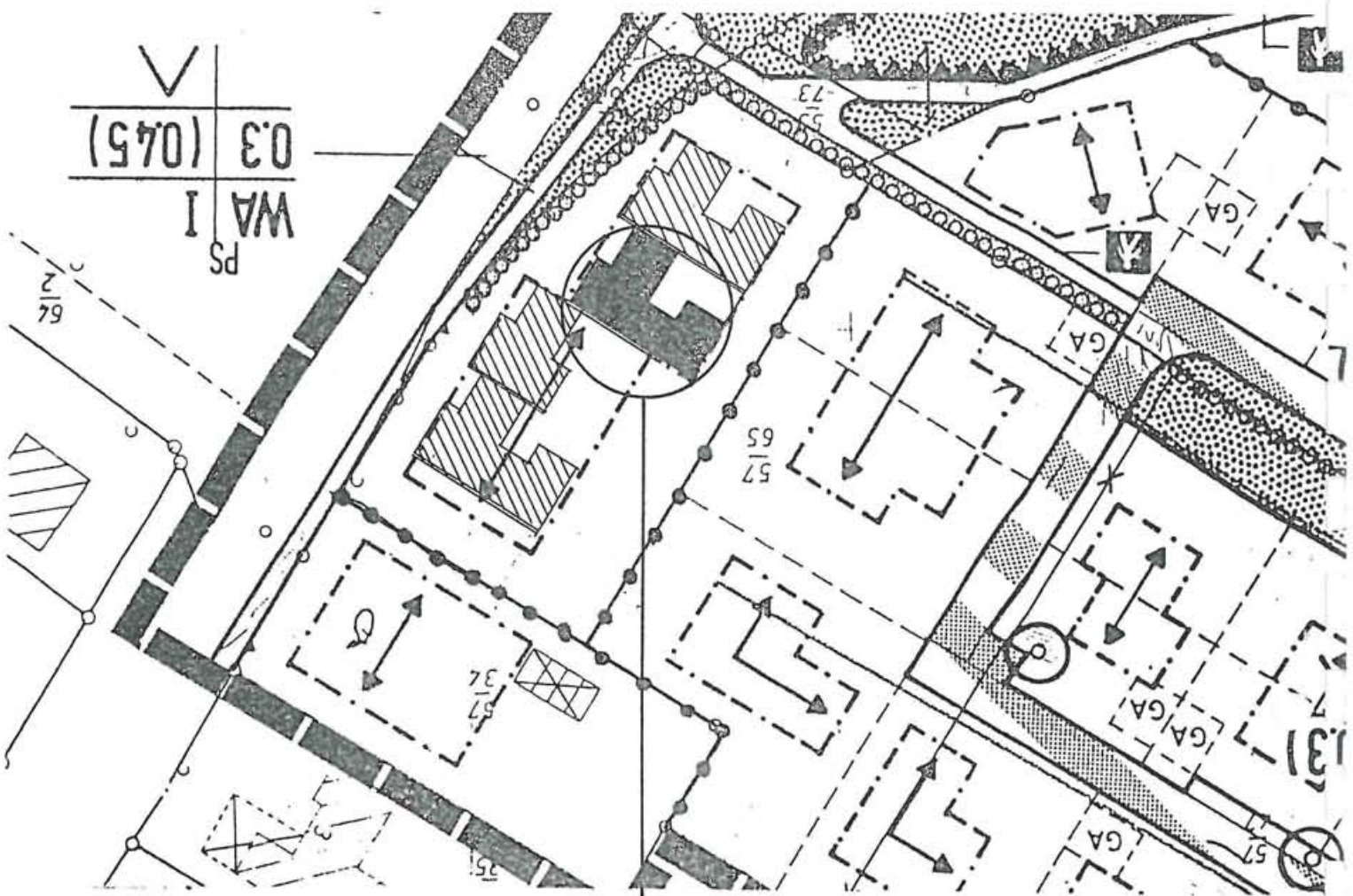
Kanalkosten und die Kosten für die Wasserversorgung werden von der Schleswig AG/Verwaltung umgelegt.

8.0 Beschluß über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide in ihrer Sitzung am 26.11.87 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.
Bargteheide, den 28. April 1988

Erins
- Der Bürgermeister -





SCALLIMMISSIONEN

Bebauungspl. n. Nr. 3/1
 Parzelschablone
 durch Orientierung des
 Schlafräume
 Systematische