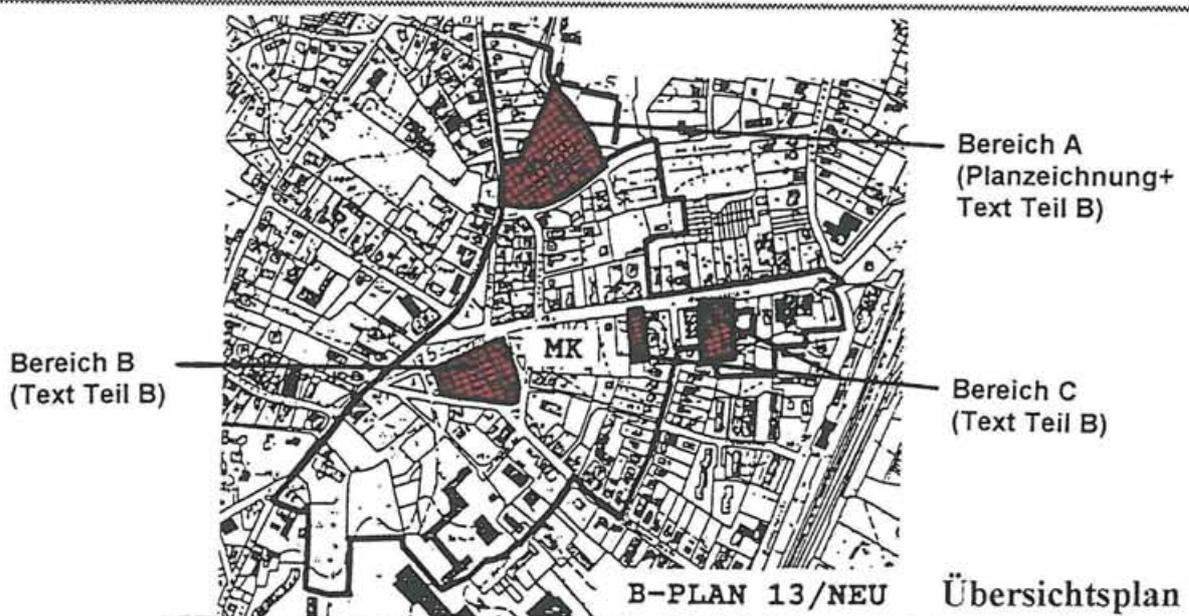


STADT BARGTEHEIDE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 / 1



Datum: Januar 1994

Zeichen: br/sch

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT BARGTEHEIDE

für den Bereich: Lübecker Straße 2 und Am Steinkreuz, gerade Nr. 10 bis 16, Kerngebiet Am Markt, gerade Nrn. 8 bis 16, Mittelweg 10, Theodor-Storm-Straße 1a bis d, sowie Rathausstraße, gerade Nrn. 14, 22 und 24

Gliederung:

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.2 Grund zur Änderung des Bebauungsplanes
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechtsverhältnisse
- 1.4 Rechtsgrundlagen

- 2.0 Begründung zu den Planinhalten
 - 2.1 Verkehr
 - 2.11 Erschließung
 - 2.12 Ruhender Verkehr

 - 2.2 Baugebiete
 - 2.21 Kerngebiete
 - 2.22 Allgemeine Wohngebiete

 - 2.3 Grünordnung
 - 2.31 Grünflächen
 - 2.32 Großgrün

 - 2.4 Ver- und Entsorgung

 - 2.5 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

 - 2.6 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

 - 2.7 Immissionsschutz

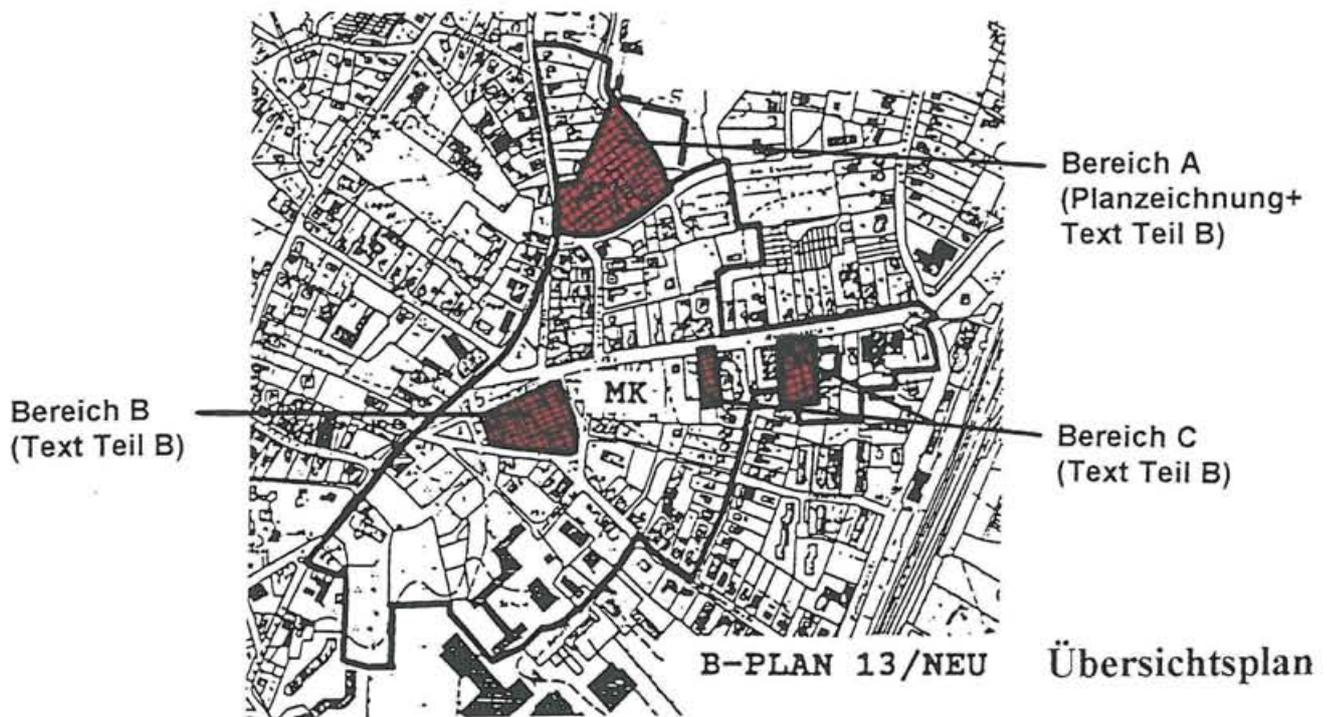
1.0 Einleitung

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Gebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13/Neu umfaßt die Bereiche :

- A : Lübecker Straße 2 und Am Steinkreuz, gerade Nr.10 bis 16
(Planzeichnung)
- B : Kerngebiet Am Markt, gerade Nrn. 8 bis 16, Mittelweg 10,
Theodor-Storm-Straße 1a bis d
(Text Teil B)
- C : Rathausstraße, gerade Nrn. 14, 22 und 24
(Text Teil B)

Der Teil A - Planzeichnung bezieht sich somit ausschließlich auf den Bereich A.



1.2 Grund zur Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung des Ursprungsplanes Nr. 13 / Neu wurde die Möglichkeit einer Wohnnutzung in den Kerngebieten der Stadt über den Bebauungsplan nicht weiter präzisiert, die Ausnahmeregelung der BauNVO soll nun entsprechend dem vorhandenen städtebaulichen Charakter allgemein zulässig sein, so daß eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen im angestrebten Änderungsverfahren erfolgt.

Um dennoch dem Nutzungscharakter des Kerngebietes gerecht zu werden, ist die nun allgemein zulässige Wohnnutzung erst ab dem ersten Obergeschoß statthaft.

Eine weitere Detaillierung des Planes ist für die Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Hier ist klargestellt, daß diese anrechenbar auf die Grundstücksanteile sind.

Weiterhin soll durch die Zusammenfassung zweier Einzelgrundstücke im Kreuzungsbereich der Straßen Am Steinkreuz und Lübecker Straße eine verbesserte Lösung der Eckbebauung ermöglicht werden, wobei die schon im Rahmenplan bzw. Bebauungsplan definierte "Hofbebauung" prinzipiell beibehalten werden soll, da sie der angestrebten Nutzung eines altengerechten Wohnens städtebaulich nach wie vor entspricht.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in ihren Zielsetzungen dem Flächennutzungsplan bzw. der hier maßgeblichen 6. F-Planänderung "Ortsmitte". Dementsprechend ist den Anforderungen des § 8/2 BauGB zur Entwicklung der Planungsziele aus dem FNP genüge getan.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 / Neu gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.5.1993 (BGBl., Jahrgang 1993, Teil I, S. 466 ff.),

b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),

c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86),

d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3 vom 22.01.1991).

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Verkehr

2.11 Erschließung

Eine Veränderung des bisherigen und weitgehend realisierten Erschließungskonzeptes im öffentlichen Raum ist durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Insofern bleiben auch die Bindungen der Straßenbautechnik (Eckausrundungen, Sichtdreiecke usw.) unverändert erhalten.

Bedingt durch die Erweiterung des "Torhauses" ist lediglich eine Verschiebung der Toreinfahrt aus städtebaulichen und architektonischen Gründen um ca. 10 m erforderlich. Um hier vorrangig eine Erschließungsfunktion für Fußgänger und Besucher zu gewährleisten, also den ästhetischen Aspekt des Eingangs in den Vordergrund zu stellen, ist eine zweite Zufahrt für den Stellplatzverkehr des Objektes selbst an der Straße Am Steinkreuz vorgesehen.

2.12 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich geht die Planung davon aus, daß die erforderlichen Pflichtstellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Bei einer erwarteten Anzahl von ca. 64 Einständen ist eine Unterbringung allein im Hofraum nicht möglich. Deshalb sieht der Bebauungsplan eine Tiefgaragenlösung vor, die über eine Rampe an der Straße Am Steinkreuz angefahren werden kann.

Im bebauten Bereich C werden gemäß Textziffer 7b) die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Grundstücksanteile für anrechenbar bei der Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche des Baugrundstücks erklärt.

2.2 Baugebiete

2.21 Kerngebiete

Lage, Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise für die Kerngebiete des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

Lediglich die nach der BauNVO bislang nur als Ausnahme mögliche Wohnnutzung soll zukünftig in Obergeschoßen zulässig sein.

Hierdurch soll insbesondere die gewünschte Funktionsmischung der Innenstadt beibehalten und gefördert werden, um so eine Entlastung des Wohnungsmarktes auch bei den infrastrukturell gut ausgestatteten Zentrumslagen zu erreichen.

2.22 Allgemeine Wohngebiete

Für den betroffenen Änderungsbereich des allgemeinen Wohngebietes verbleibt die Art der Nutzung als auch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschoße sowie die prinzipielle Bauweise bei den bestehenden Ausweisungen.

Bedingt durch den Einstieg in eine Detailplanung für die Altenwohnanlage ergibt sich jedoch eine Änderung der städtebaulichen Konzeption im Sinne einer konsequenten Eckbebauung unter Einbeziehung des nördlichen Nachbargrundstückes.

Neben einer Anpassung der überbaubaren Flächen ist nun im wesentlichen eine einheitliche Festsetzung des Maßes der Nutzung für beide Grundstücksflächen vorgesehen.

So ergibt sich eine Änderung der Grundflächenzahl von 0,35/0,25 auf 0,32 und eine Geschoßflächenzahl von 0,75 (bislang 0,8/0,5).

Für die Nachbargrundstücke (WA 1) ist die GRZ von bislang 0,25 beibehalten worden. Eine Überschreitung dieser Zahl durch Stellplatzanlagen gem. § 19 / 4 BauGB ist jedoch ausgeschlossen.

Außerdem ist aufgrund der zentralen städtebaulichen Lage eine besonders behutsame Einbindung in die Umgebung durch besondere Gestaltungsanforderungen notwendig.

Für die beiden WA-Gebiete im Änderungsbereich der Planzeichnung (Bereich A) ist aus städtebaulichen Gründen gem. Text Nr. 7c die Gesamtfläche der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß mitanzurechnen.

2.3 Grünordnung

2.31 Grünflächen

Als öffentliches Grün (Zweckbestimmung Parkanlage) ist nur die Fläche an der Lübecker Straße anzusehen, die aufgrund ihrer Lage und der freizuhaltenen Sichtfelder im Einmündungsbereich starken Gestaltungsbindungen unterworfen ist.

Die im rückwärtigen Bereich der Wohnhofanlage ausgewiesenen Spiel- und Parkflächen sollen zukünftig als öffentliche Flächen nutzbar sein, da die räumliche Lage eine Gestaltung als "Wegebegleitgrün" für die wichtige Fußwegbeziehung als sinnvoll erscheinen läßt.

2.22 Großgrün

Zwischen Torhaus und Straßenbegrenzungslinie ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Neben der Aufnahme des tradierten Motives der Hauslinden der Bauernhöfe soll insbesondere eine Gliederung und Auflösung der 60 m langen Gebäudefront erreicht werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt unverändert zum Ursprungsplan und seinen Aussagen durch den Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

2.5 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Wohnanlage und ihrer Erschließung nicht zwingend erforderlich. Eine eventuelle Ordnung im Bereich der Grünflächen ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff, 80 ff und 85 ff BauGB).

2.6 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die geringfügige Anpassung der Zufahrt zum Torhaus verursacht keine Änderung des Erschließungsaufwandes, da die Flächenanteile unverändert bleiben.

2.7 Immissionsschutz

Teile der Grundstücksflächen der WA-Gebiete liegen, wie im Ursprungsplan auch, im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Lübecker Straße. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen sind, bezogen auf die Lärmpegelbereiche der Planzeichnung, Mindestwerte der Luftschalldämmung für die Außenbauteile sowie eine Gebäudegliederung vorzusehen (Grundrissorientierung der Wohnungen).

Die Begründung wurde am 20.05.1992, 11.03.1993 und
17.12.1993 gebilligt.

Der Satzungsbeschluß wurde am 20.05.1992, 11.03.1993 und
17.12.1993 gefaßt.

Bargteheide, den 02.09.1994



Stadt Bargteheide
er Bürgermeister

[Handwritten signature]