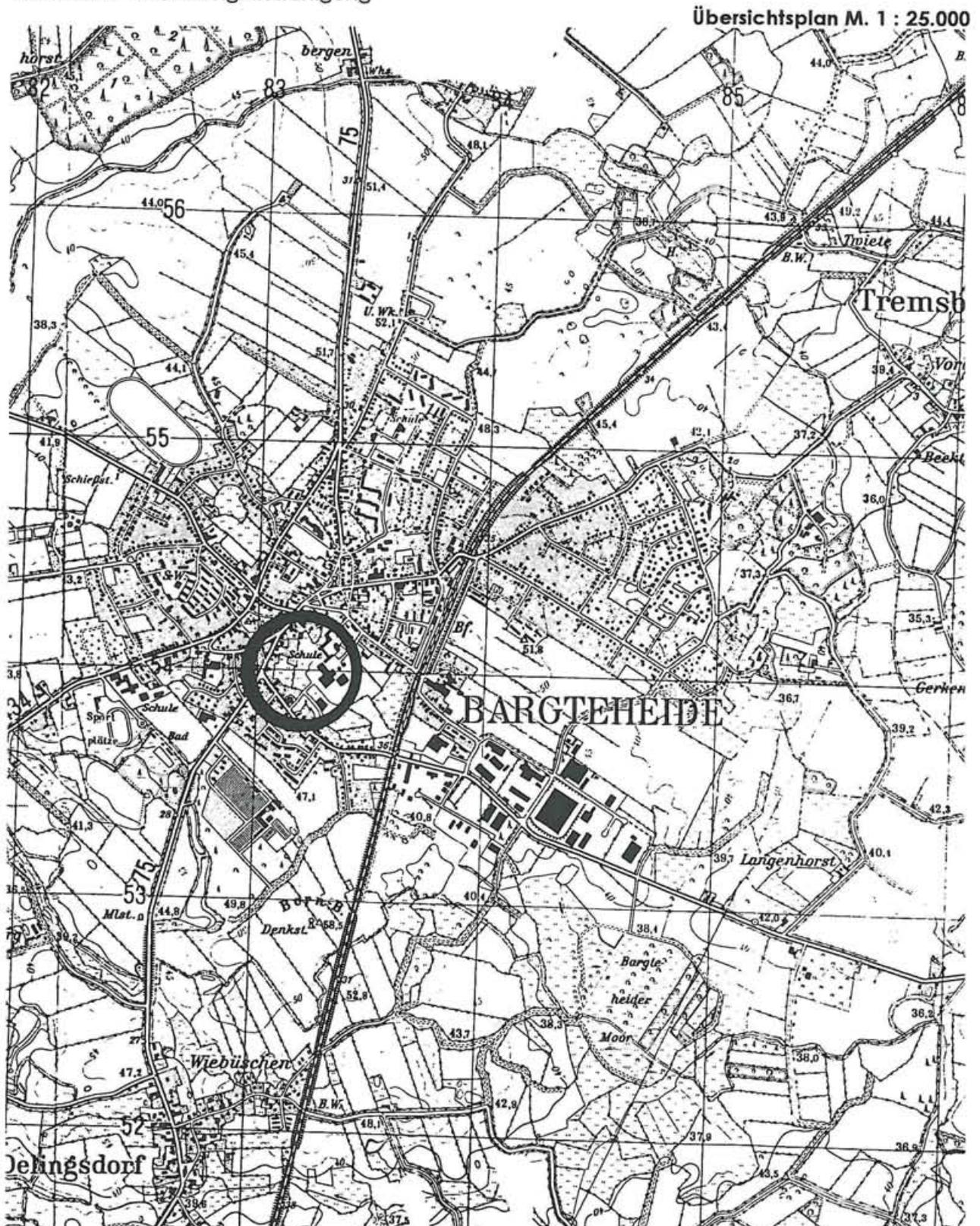


Gebiet: Östlich Hamburger Straße und nordöstlich Lohe, südwestlich Schulzentrum

BEGRÜNDUNG

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftsplanung
- c. Immissionen

3. Erschließung

4. Ver- und Entsorgung

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Nach dem Ausbau der Hamburger Straße -B 75- in der Ortsdurchfahrt Bargtheides soll die bisherige städtebauliche Planung den tatsächlichen Entwicklungen angepaßt werden. Die Straßendimensionierung und die Vorfahrtsregelungen sind in der Planneuaufstellung berücksichtigt.

Die Rechtswirksamkeit des Ursprungsplanes wird angezweifelt. Die Ausfertigung der Satzung ist offensichtlich fehlerhaft. Um Unklarheiten bezüglich der Rechtskraft des Bebauungsplanes und einer darauf aufbauenden Änderung des Planes entgegen zu wirken, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes angestrebt.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist nach den heutigen Anforderungen an eine städtische Bebauung und Gestaltung überprüft worden. Im Eckbereich Hamburger Straße / Lohe sind aufgrund der geänderten Sichtflächen Erweiterungen der überbaubaren Fläche möglich. Der zu erhaltende Baumbestand ist aufgemessen und in der Planung berücksichtigt worden.

b. Plangebiet

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 a umfaßt den Geltungsbereich des Ursprungsplanes östlich Hamburger Straße, nordöstlich Lohe und südwestlich Schulzentrum und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|--|
| im Norden: | nördliche Grenze des Flurstücks 35/12 |
| im Osten: | östliche Grenze der Flurstücke 35/12, 35/8, 35/10 und Teilungslinie des Flurstücks 35, 42/23, 42/22 und östliche Grenze des Flurstücks 42/24 |
| im Süden: | nordöstliche Straßenbegrenzungslinie Lohe |
| im Westen: | östliche Straßenbegrenzungslinie Hamburger Straße |

Das Baugebiet besteht überwiegend aus bebauten Grundstücken. Das Plangebiet umfaßt ca. 2,65 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargtheide gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet ist im Ursprungsplan in einem Teilbereich gemischte Baufläche und im übrigen Bereich Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht durchgehend Wohnbauflächen und für einen Teilbereich eine Grünfläche vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzungen werden allgemeine und besondere Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Dieses Gebiet stellt als Eingangssituation in die Innenstadt Bargtheides einen bedeutenden städtebaulichen Bereich dar. Entlang der Hamburger Straße befinden sich großflächig Ausstellungsgebäude für ein Autohaus. Hier wird kurzfristig eine attraktivere bauliche Entwicklung angestrebt.

Die bisherige Konzeption einer Straßenrandbebauung mit verdichteter rückwärtiger Bebauung wird beibehalten. Entlang der Straßen soll jedoch die offene Bauweise erhalten werden. Im Bereich der Hamburger Straße erfolgt teilweise eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschoßanzahl von IV auf II.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausgewiesen. Im Bereich der Hamburger Straße wird ein besonderes Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen festgesetzt. Diese Struktur soll im Straßenrandbereich der B 75 erhalten und fortentwickelt werden. Dies soll dazu beitragen die Versorgungsfunktion des innerstädtischen Bereiches in Bargtheide zu stärken. Im übrigen Bereich werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der zu erhaltenden Grünflächen festgesetzt. Die bisher zugelassenen Werte werden lediglich geringfügig reduziert. Der veränderten Berechnungsgrundlage durch die Baunutzungsverordnung 1990 wird Rechnung getragen.

Die Bauweise wird der tatsächlichen Bebauung entsprechend als offene und teilweise abweichende Bauweise (mit Gebäudelängen über 50 m) festgesetzt. Entlang der Straßenrandbebauung soll der Charakter einer offenen Bebauung mit frei stehenden Gebäuden erhalten werden.

Entlang der Hamburger Straße werden die Baugrenzen aufgrund der tatsächlichen Straßendimensionierung und Verkehrsregelung neu geordnet. Zur Betonung der offenen Bauweise mit Einzelgebäuden sind durch die vorgesehenen Baugrenzen gegliederte Gebäudefronten beabsichtigt. Städtebauliches Ziel ist dabei durch kleinstrukturierte Gebäudeteile bei Baukörpern bis zu 50 m Länge eine Unterbrechung der Gebäudeflucht zu erreichen. Dazu werden in geringem Umfang Baulinien an den städtebaulich markanten Punkten vorgesehen. Da der Baugrenzenverlauf vor einer Detailplanung festgelegt wird, werden Baugrenzenüberschreitungen von Gebäudeteilen und Ausnahmen, die nach § 23 (3) BauNVO vertretbar erscheinen von der Stadt unterstützt, wenn durch das Bauvorhaben diese städtebauliche Zielsetzung berücksichtigt wird.

Der Abstand der Baugrenzen zur Straße wird durch vorhandene Raumkanten der bestehenden Gebäude markiert. Im Eckbereich beträgt der Mindestabstand ca. 1,20 m. Diese schmale Fläche soll bei einer Neubebauung des Bereiches der fußläufigen Nutzung zugeschlagen werden, um eine optische Aufweitung des Fußweges zu erreichen, und ggf. die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges offenzuhalten. Dazu wird in der Planzeichnung der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption werden berücksichtigt und auf das notwendige Maß reduziert. Die Gestaltungsvorschriften werden auf Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt aus dem Jahre 1985 abgestimmt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorhandene erhaltenswerte Baum- und Knickbestand ist in der Planzeichnung eingetragen und wird bei den Regelungen zur Bebauung dieses Gebietes berücksichtigt. Dabei spielt die räumliche Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden zentralen Grünbereich der Stadt eine wesentliche Rolle.

Die neuangelegte Grünfläche - öffentliche Parkanlage - wird entsprechend festgesetzt. Die angepflanzten Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot versehen. Hier erfolgt eine Rücknahme der Bebauungsmöglichkeiten des Ursprungsplanes. Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Da durch die überwiegend vorhandene Bebauung lediglich geringfügig die Belange von Natur und Landschaft berührt werden und die im Ursprungsplan bestehenden Baurechte in der nunmehr vorgelegten Fassung deutlich reduziert wurden, sind die Kriterien, erstmaliger oder schwerer Eingriff als nach der bisherigen Planung nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nach § 6 (1) Nr. 1 LNatSchG wird deshalb für nicht erforderlich gehalten. Gleichwohl werden durch die Planinhalte und Festsetzungen berührte Belange von Natur und Landschaft weitgehend berücksichtigt.

Die Pflege der bestehenden Knicks ist nach § 15 b LNatSchG Besondere Vorschriften für Knicks bzw. nach den Empfehlungen des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schl.-H. durchzuführen.

c. Immissionen

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der B 75 und L 89 berührt. Ein bereits über 10 Jahre altes Lärmgutachten wurde grundlegend überarbeitet. Es kann neben der Begründung eingesehen werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation scheiden zum öffentlichen Straßenraum aktive Schutzmaßnahmen aus. Zu einer privaten Stellplatzanlage wird eine kleinere Lärmschutzwand vorgesehen. Nach dem vorliegenden Lärmgutachten sind Regelungen zur Grundrißgestaltung sowie passive Schutzvorkehrungen im Plan festgesetzt worden. Dadurch werden die Belange für gesundes Wohnen und Arbeiten ausreichend berücksichtigt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen. Zur verbindlichen Planung werden keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Durch diese Neuaufstellung werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

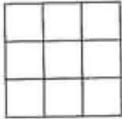
Es wird darauf hingewiesen, daß die im Plan eingetragenen versorgungsleitungen der Schleswig ohne Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit eingetragen sind. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle in Bargteheide, Tel.: 04532 - 1714, zu erfragen.

5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 a der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 30. August 1995 gebilligt.

Bargteheide, 0 3. April 1997

Planverfasser:




Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPLOM.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT