

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16
- 1. Änderung -
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Nordwestlich "Alte Landstraße" (B 434) vom "Kaffeegang" bis "Kruthorst", südlich "Kruthorst" von "Alte Landstraße" bis "Kaffeegang", nordöstlich "Kaffeegang" von "Alte Landstraße" bis "Kruthorst".

1. Allgemeines:

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung -, Gebiet: Nordwestlich "Alte Landstraße" (B 434) vom "Kaffeegang" bis "Kruthorst", südlich "Kruthorst" von "Alte Landstraße" bis "Kaffeegang", nordöstlich "Kaffeegang" von "Alte Landstraße" bis "Kruthorst", in der Sitzung der Stadtvertretung am 26. September 1985.

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Mai 1973, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.6 (16) genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bargteheide wurde rechtsverbindlich mit Beginn des 01. April 1974.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

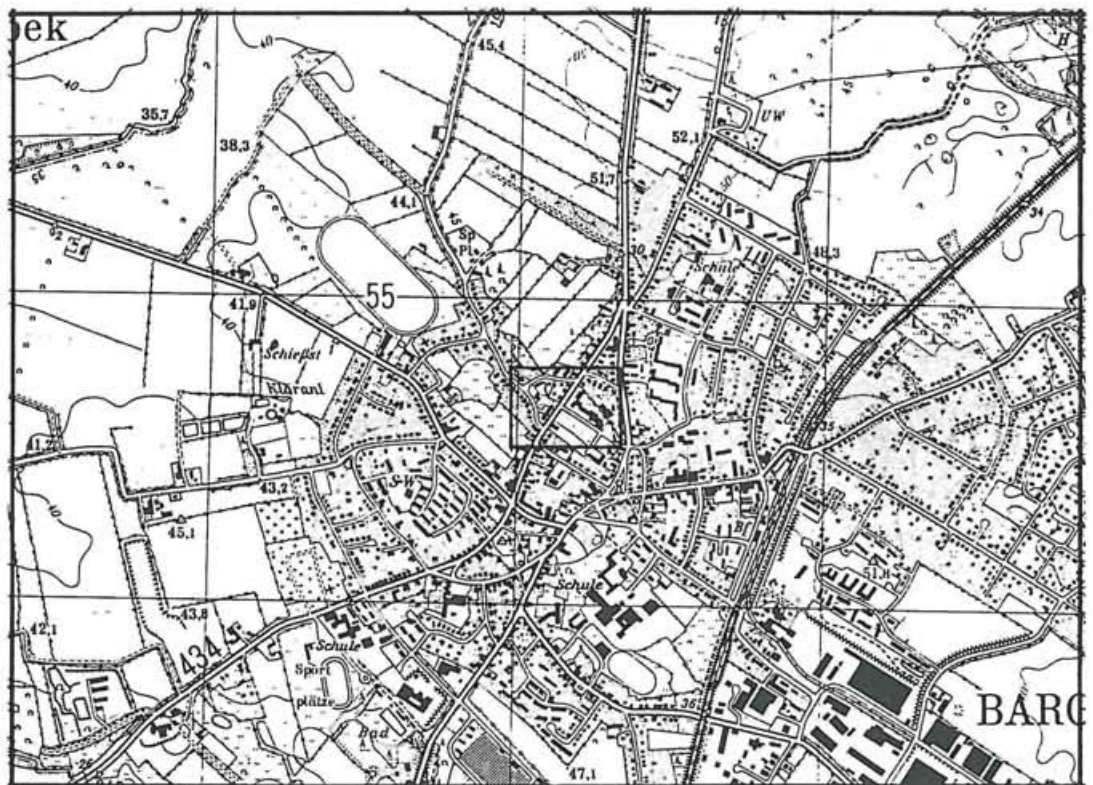
Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der entsprechenden Rahmenkarte mit einer Montage der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung - der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen. Für eine Teilfläche des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch die gleichzeitig in Aufstellung befindliche achte Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um Bauflächen, die bereits vor der ersten verbindlichen Überplanung überwiegend bebaut waren. Das Plangebiet ist geprägt von einem Gemisch lockerer, offener Einzelgebäude der letzten Jahrzehnte mit Ausnahme des in der Südecke befindlichen großen, langgestreckten Gebäudes. Das Plangebiet ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vollständig bebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung - entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung - umfaßt folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die Baugrundstücke des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1,20 ha, als Verkehrsfläche die Straße "Kaffegang" sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - die Straße "Krutthorst" mit einer Fläche von ca. 0,31 ha, als öffentliche Grünflä-

che - Parkanlage - einen Teil des Einmündungsbereiches "Kaffeegang" - "Kruthorst" mit einer Fläche von ca. 0,02 ha sowie einer vorhandenen Transformatorenstation als Fläche für Versorgungsanlagen. Flächen mit anderen Nutzungen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe für die Aufstellung:

Um unerwünschten Nutzungsentwicklungen innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken und zwischenzeitig entwickelten Ergebnissen aus anderen Planungsbereichen entsprechend zu berücksichtigen beschloß die Stadtvertretung Bargteheide die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

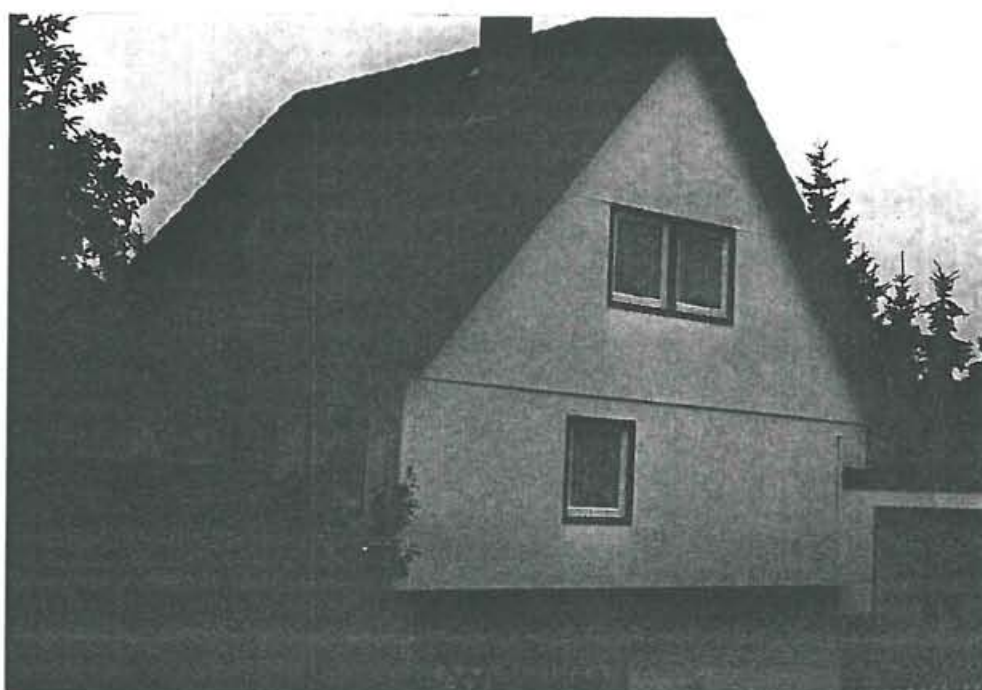
Das Erfordernis zur Überplanung ergibt sich zum einen aufgrund von Nutzungswünschen Betroffener aus dem Plangebiet. Die hier gewünschte Nutzung von "Vergnügungsstätten" soll als Planungsziel jedoch ausgeschlossen sein, da das Plangebiet wesentlich von der Wohnnutzung geprägt ist und sich aus der Nutzung "Vergnügungsstätten" mögliche Nutzungskonflikte und Spannungen bis hin zur Veränderung des Gebietscharakters z. B. durch Anhebung des Mietpreisniveaus und daraus resultierenden Verdrängungen ergeben. Diesem Planungsziel wird Rechnung getragen durch die Festsetzung des Baugebietes als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung mit der Maßgabe, daß die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt werden. Die Stadtvertretung geht davon aus, daß derartige Einrichtungen in anderen Bereichen des Stadtgebietes weniger Konflikte und Spannungen erzeugen.

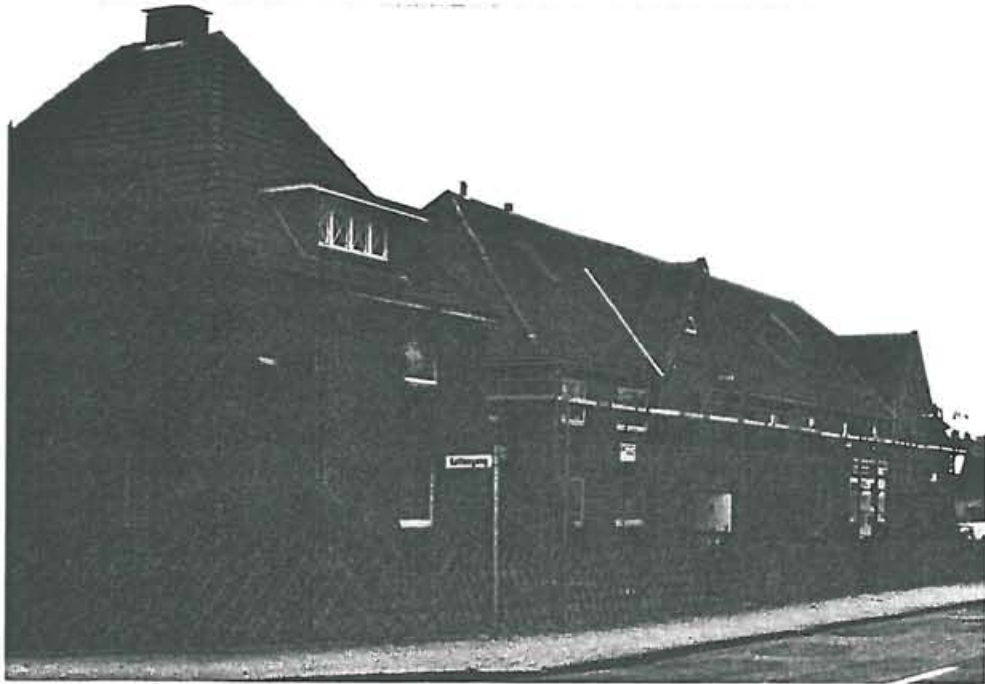
Die im Flächennutzungsplan sowie der bisherigen Planfassung des Bebauungsplanes entwickelte Verbindungsstraße zwischen der Kruthorst und der Alten Landstraße mit Anbindung im Bereich der Straße Alter Sportplatz ist durch weiter entwickelte Planungen zum Generalverkehrsplan und dessen Fortschreibungen sowie des Innenstadtrahmens nicht mehr Planungsziel. Daher wird diese Verkehrsfläche in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zur Sicherung des Entwicklungsgebotes der vorliegenden Planung aus dem Flächennutzungsplan ist vorgesehen.

Weiter sind die bisher getroffenen Festsetzungen anhand der örtlichen Gegebenheiten und der zwischenzeitig eingetretenen Verände-

rungen zu überprüfen. Dies Planungsziel ist in verschiedenen Details der Planung berücksichtigt.

Nachfolgend sind zwei Gebäude der gebietstypischen Bebauung abgebildet. Es sind dies das Gebäude auf dem Grundstück Alte Landstraße Nr. 20 und Kruthorst Nr. 1. Das die Ecke Kaffeegang / Alte Landstraße prägende langgestreckte Gebäude Alte Landstraße Nr. 24 ist auf der folgenden Seite abgebildet.





- Alte Landstraße Nr. 24 -

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die einzelnen Grundstücke sind bebaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des überwiegenden Teiles des Plangebietes ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für das Grundstück Alte Landstraße Nr. 24 ist aufgrund des besonderen Bestandes eine Bebauung der Bauflächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch Text ist diese abweichende Bauweise dahingehend bestimmt, daß Baukörper bis 65,0 m Länge zulässig sind und sonst die Regelungen der offenen Bauweise gelten.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist aufgrund der Gliederung mit einem Bereich entlang der Alten Landstraße mit Grundflächenzahlen (GFZ) von 0,2 bzw. 0,25 als Höchstgrenze und Geschoßflächenzahlen

(GFZ) von 0,4 bzw. 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind wenige Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen getroffen.

Zur Verbesserung des Ortsbildes sind grün-gestaltende Festsetzungen getroffen.

Erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes sind durch Festsetzungen getroffen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen "Alte Landstraße" "Kaffeegang" und "Kruthorst" erschlossen.

Der abschließende Ausbau der Straße "Kaffeegang" ist im Plangelungsbereich bereits in nachfolgenden Regelquerschnitten erfolgt. Bereich von Einmündung Alte Landstraße bis vor Einmündung Kruthorst: 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg. Bereich vor Einmündung Kruthorst: 1,5 m Fußweg auf Südwestseite, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg.

Der wesentliche Ausbau der Straße "Alte Landstraße" ist bereits erfolgt. Mittel- bis langfristig ist für diese außerhalb des Plangebietes liegende überörtliche Straße der ergänzende Ausbau eines Radweges auf der dem Plangebiet abgewandten Seite vorgesehen. In dem dargestellten Regelquerschnitt ist dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund wenig konkretisierter Ausbauplanung nicht berücksichtigt. Der Regelquerschnitt der Bundesstraße 434 (Alte Landstraße) ergibt sich wie folgt: 2,0 m Fußweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg.

Für die Straße "Kruthorst" ist mittel- bis langfristig eine Umgestaltung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit Verkehrsablauf nur von der Einmündung Alte Landstraße zur Einmündung Kaffeegang vorgesehen. Hierfür ist eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 6,5 m vorgesehen. Die Ausbauplanung ist einer besonderen Planung vorbehalten, die nicht mit dieser verbindlichen Überplanung durchgeführt wird.

Die Ausbauplanung soll unter Berücksichtigung der in den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) unter Ziffer 6 gegebenen ausgewählten Entwurfs- und Gestaltungsbeispielen erfolgen.

Der Nachweis der erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist für das Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt durchzuführen, hierbei ist jedoch auch auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zurückzugreifen. Für den Bereich der Bebauung entlang der Alten Landstraße ist ein Einbau entsprechender Parkplätze aufgrund der besonderen Bedeutung als Bundesstraße mit dem Erfordernis der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich. Der Nachweis ist unter Berücksichtigung der Altbebauung im Bereich vorhandener Anlagen an der Straße Am Sportplatz zu führen. Die Parkplätze sind hier im unmittelbaren Nahbereich der Straße Alte Landstraße anzuordnen. Für den Bereich der Straße Kaffeegang ist der Nachweis innerhalb der Verkehrsfläche der Straße aufgrund der Verkehrsführung mit den Kurven und der hierfür erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherung der Sichtverhältnisse einmündender Straßen nicht möglich. Die hierfür erforderlichen Flächen für Parkplätze sind, wenn möglich, zusätzlich im als verkehrsberuhigter Bereich auszubauenden Bereich der Straße Kruthorst anzuordnen, bzw. in der Straßenverlängerung außerhalb des Plangebietes als Ersatzmaßnahme vorzusehen. Für den Bereich der Straße Kruthorst wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Zuge der Ausbauplanung zum verkehrsberuhigten Bereich nachgewiesen werden können unter der Berücksichtigung einer Altbebauung, sowie der zusätzlichen Aufnahme der erforderlichen Flächen für den Bereich der Straße Kaffeegang.

Es wird davon ausgegangen, daß auf diese Art die erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen nachgewiesen werden und Eingriffe in private Bereiche vermieden werden können.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke wird die Erschließung grundstücksbezogen durch entsprechende 3,2 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger sowie der betroffenen Grundstücke sichergestellt.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die übrigen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind erstellt und abgeschlossen, sodaß keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich sind.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung wird auf seiner Südostseite an der Plangebietsgrenze von der Bundesstraße 434 (Alte Landstraße) berührt. Von dieser Bundesstraße gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage des Entwurfes DIN 18005 vom April 1982 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Mittelungspegel der Kfz-Geräusche die zulässigen Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung im betroffenen Bereich, sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen die Grundstücke im Nahbereich der Alten Landstraße auf der Südostseite des Plangebietes.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabellen 1 und 2 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten, bzw. seitlichen Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu

treffen. Die Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung ist Bestandteil dieser Begründung.

Andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung:

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung sind für die vorhandenen Einzelbäume nach § 9 (1) 25b Bundesbaugesetz entsprechende Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen. Bei dem zu erhaltenden Einzelbaum auf dem Flurstück 19/11 in der Westecke handelt es sich um eine Stieleiche, bei den übrigen fünf Einzelbäumen auf dem Flurstück 19/11 auf der Südseite des Gebäudes handelt es sich um Linden, die als "Kopflinden" gestutzt sind.

7. Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes:

Das Plangebiet ist stark mit nicht standortgerechten hoch aufwachsenden Nadelgehölzen und Nadelbäumen bestockt. Zwischenzeitig setzt sich diese Entwicklung auch in den Straßenrandbereichen fort. Dieser unerwünschten Entwicklung soll entgegen gewirkt werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen als Pflanzgebote von Einzelbäumen getroffen, bzw. die Unzulässigkeit des Anpflanzens von Nadelbäumen und Nadelgehölzen als lebende Hecken und Baumreihen auf den Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Durch diese Maßnahmen soll eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes ist im wesentlichen abgeschlossen. Für den Bereich der Alten Landstraße sind noch ca. 2 öffentliche Parkplätze zu errichten, für den Bereich der Straße Kaffeegang sind noch ca. 4 öffentliche Parkplätze zu errichten, für den Bereich der Straße Kruthorst ist der verkehrsberuhigte Ausbau zu berücksichtigen.

A. Öffentliche Parkplätze -Alte Landstraße-	3.000,00 DM
B. Öffentliche Parkplätze -Kaffeegang-	6.000,00 DM
C. Verkehrsberuhigter Ausbau -Kruthorst-	125.000,00 DM
	134.000,00 DM
Planung und Abrundung	16.000,00 DM
	150.000,00 DM
	=====

Die Kosten zu A. bis C. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Bundesbaugesetz. Hiervon trägt die Stadt Bargteheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

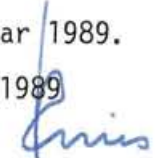
d. h. 15.000,00 DM

Entsprechend der mittelfristig bis langfristig vorgesehenen Realisierung der Planung werden die Mittel frühestens in dem Haushalt für das Jahr 1993 bereitgestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung, Gebiet: Nordwestlich "Alte Landstraße" (B 434) vom "Kaffeegang" bis "Kruthorst", südlich "Kruthorst" von "Alte Landstraße" bis "Kaffeegang", nordöstlich "Kaffeegang" von "Alte Landstraße" bis "Kruthorst", der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 16. Februar 1989.



Bargteheide, den 04. April 1989


(Bürgermeister)