

**STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
NEUAUFSTELLUNG**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17
- Neuaufstellung -
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Tremsbütteler Weg, gerade Nr. 80 bis Nr. 92 und Nr. 96 bis Nr. 98; Erlenweg, gerade Nr. 28 bis Nr. 46; Ahornweg, ungerade Nr. 1 bis Nr. 29 und gerade Nr. 2 bis Nr. 16; Deviller Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a und Nr. 17 bis Nr. 21, gerade Nr. 2 bis Nr. 16.

Inhalte:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Vermerk: Beschluß über die Begründung

Anlagen:

Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan
Nr. 17 - 1. Änderung der Stadt Bargteheide,
Kreis Stormarn

(ML-Planung)

Immissionsschutzgutachten
zur Geruchssituation im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 17 - 1. Änderung der
Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn
insbesondere im Bereich nord-östlich der
Deviller Straße im möglichen Immissionsbereich
des landwirtschaftlichen Betriebes Steinmatz in
Bargteheide, Tremsbütteler Weg

(Dr.sc.agr. Jörg Oldenburg)

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 04. Februar 1969, Az.: IV 81d - 813/04 - 15.06 (17) genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde rechtsverbindlich mit Beginn des 09. Juni 1969.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Gebiet: Tremsbütteler Weg, gerade Nr. 80 bis Nr. 92 und Nr. 96 bis Nr. 98; Erlenweg, gerade Nr. 28 bis Nr. 46, Ahornweg, ungerade Nr. 1 bis Nr. 29 und gerade Nr. 2 bis Nr. 16; Deviller Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a und Nr. 17 bis Nr. 21, gerade Nr. 2 bis Nr. 16, in der Sitzung der Stadtvertretung am 29. September 1988.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 -Neuaufstellung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der Flurkarte Flur 8 aus den entsprechenden Rahmenkarten. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 17 - Neuaufstellung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang des Tremsbütteler Weges wird die Entwicklung aus der in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide gegeben.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich nur im Bereich des Tremsbütteler Weges um Bauflächen, die teilweise bereits vor der ersten verbindlichen Überplanung bebaut waren. Das Plangebiet ist geprägt von einem Gemisch lockerer, offener Einzelgebäude der letzten Jahrzehnte und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme eines Bereiches östlich der Deviller Straße vollständig bebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 17 - Neuaufstellung entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 - Neuaufstellung umfaßt folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) den westlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße Erlenweg und des Tremsbütteler Weges mit einer Fläche von ca. 2,03 ha, als Bauflächen "Reines Wohngebiet" (WR) das übrige Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4,21 ha, als Verkehrsflächen die Straßen Tremsbütteler Weg, Erlenweg, Ahornweg und Deviller Straße mit einer Fläche von ca. 1,05 ha. Flächen mit anderen Nutzungen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Um den Bereich des Plangebietes städtebaulich neu zu ordnen, beschloß die Stadtvertretung Bargteheide die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17 - Neuaufstellung.

2. Gründe für die Aufstellung:

Das Erfordernis zur Überplanung ergibt sich im wesentlichen aufgrund der bisher festgesetzten großen, durchgehend überbaubaren Flächen, die durch eine weitere bauliche Entwicklung zu einer unerwünschten Veränderung des prägenden Gebietscharakters der vorhandenen offenen, lockeren Bebauung des überwiegenden Plangebietes geführt hätte. Eine derartige mögliche Entwicklung ist nicht mehr Planungswille, vielmehr soll nur noch eine grundstücksbezogene bauliche Entwicklung sichergestellt werden. Hierzu ist eine dem Gebietscharakter angemessene Erhöhung der Grundstücksnutzung durch Anhebung der Geschößflächenzahl vorgesehen. Gleichzeitig soll für große und tiefe Grundstücke untersucht werden, inwieweit eine geordnete Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann. Für Straßenzüge des Plangebietes mit geringer verkehrlicher Bedeutung soll die Möglichkeit der Verkehrsverlangsamung entwickelt werden. Bei der Entwicklung weiterer rückwärtiger Baumöglichkeiten soll die vorgesehene Erschließung nach Möglichkeit über vorhandene Grundstückszufahrten erfolgen um insgesamt keine wesentliche Erhöhung der Anzahl der Zufahrten zu erreichen. Weiter soll für betroffene Bereiche das Erfordernis von Schallschutz geprüft werden und durch geeignete, hier passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der offenen, lockeren Einzelbebauung wird die bisher entlang den Verkehrsflächen durchgängig, grundstücksübergreifend mögliche Bebauung aufgehoben und für jedes Grundstück der Einzelentwicklung angemessene Einzelbauflächen festgesetzt. Hierbei werden, wo vertretbar, auch einzelne Bauflächen in der zweiten Reihe festgesetzt.

Die Baugebiete werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet neu geordnet.

Die Bauweise als offene Bauweise und die Höchstzahl der Vollgeschosse nur mit einem Vollgeschoß werden beibehalten und entsprechend festgesetzt. Für die Nutzung der Baugrundstücke wird die Geschößflächenzahl (GFZ) nunmehr auf 0,3 angehoben, wobei gleichzeitig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 neu festgesetzt wird.

Die Straßenzüge Erlengeweg und Ahornweg haben eine geringe verkehr-

liche Bedeutung und dienen nur der unmittelbaren Erschließung der anliegenden Grundstücke. Hierfür ist mittelfristig bis langfristig der Umbau als "Verkehrsverlangsamter Bereich" vorgesehen. Für die Deviller Straße und für den Tremsbütteler Weg sowie für Erlenweg und Ahornweg verbleibt es bei der Verkehrsfläche nach dem Trennprinzip. Für die Straßen Erlenweg und Ahornweg sind mittelfristig bis langfristig angemessene Umbaumaßnahmen zur Verkehrsverlangsamung vorgesehen, wie zum Beispiel Aufpflasterung in den Einmündungsbereichen zum Tremsbütteler Weg bzw. Deviller Straße, Fahrbahnverengungen oder Bodenschwellen. Für die Deviller Straße und den Tremsbütteler Weg sind aufgrund ihrer auch überörtlichen Bedeutung und Funktion keine derartigen Maßnahmen vorgesehen.

Die vorhandenen Grundstückszufahrten sind örtlich aufgenommen und entsprechend festgesetzt, wobei die Erschließung neuer rückwärtiger Bauflächen auf diese Grundstückszufahrten gelegt sind, sodaß sich hierdurch keine zusätzlichen Grundstückszufahrten an den öffentlichen Straßen ergeben. Lediglich für den Bereich des Erlenweges sind bei Nutzung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten im Einzelfall Umlegungen der Zufahrten erforderlich. Es entstehen hierdurch gleichfalls keine zusätzlichen Grundstückszufahrten.

Vom Tremsbütteler Weg und der Deviller Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Hierzu ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt. Aufgrund der hierin ausgearbeiteten Empfehlungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang des Tremsbütteler Weges und teilweise westlich der Deviller Straße festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen soll eine für das Ortsbild und die Ortsgestaltung bessere Lösung der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches gegeben werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der Straße Erlenweg sowie entlang dem Tremsbütteler Weg bis zum Grundstück Tremsbütteler Weg 92 ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung der übrigen Bauflächen des Plangebietes entlang den Straßen Tremsbütteler Weg, Deviller Straße und Ahornweg ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke sind mit Ausnahme der Grundstücke Erlenweg Nr. 28 und Nr. 30 auf jedes einzelne Grundstück bezogen, überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für die Grundstücke Erlenweg Nr. 28 und Nr. 30 sind die überbaubaren Flächen entsprechend der Eigenart für eine auf das Nachbargrundstück übergreifende Bebauung festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen, deren Höhenlage und deren Höhenentwicklung sind keine Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes sind für Bauflächen entlang des Tremsbütteler Weges und teilweise westlich der Deviller Straße passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 festgesetzt.

Belange aus Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht besonders zu berücksichtigen. Hierzu ist ein Immissionsschutzgutachten erstellt worden.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 – Neuaufstellung wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen "Tremsbütteler Weg", "Erlenweg", "Ahornweg" und "Deviller Straße" erschlossen. Diese Straßen sind im erforderlichen Umfang ausgebaut. Für die Straßen Erlenweg und Ahornweg ist mittelfristig bis langfristig ein Umbau in einen "Verkehrsverlangsamten Bereich" vorgesehen.

Der Bedarf von notwendigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen wird durch entsprechende Flächen im Erlenweg, Ahornweg und der Deviller Straße gedeckt. Für den Tremsbütteler Weg können insbesondere aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Flächen festgesetzt werden. Die notwendigen Flächen werden jedoch durch Möglichkeiten im Erlenweg sichergestellt.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke wird die Erschließung grundstücksbezogen durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei bereits bestehenden wie auch den neu geplanten privaten Erschließungsanlagen mit einer Breite von 3,2 m 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. 17 – Neuaufstellung wird von den Straßen Tremsbütteler Weg, Erlenweg, Ahornweg und Deviller Straße erschlossen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens aus Ziel- und Quellverkehr und einem sehr geringen Anteil innerörtlichen Durchgangsverkehrs sowie der Zugrundelegung eines vorbelasteten Bereiches kann davon ausgegangen werden, daß für die Straßen Erlenweg und Ahornweg keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Tremsbütteler Weg und östlich, teilweise am Rande des Plangebietes verläuft die Deviller Straße. Von diesen Straßen gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Reine Wohngebiete wie auch 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 südlich des Tremsbütteler Weges und teilweise westlich der Deviller Straße.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2 mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich festgesetzt. Diese 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 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. 17 - Neuaufstellung ist Bestandteil dieser Begründung.

Andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Für die nördlich des Plangebietes befindliche Intensivtierhaltung ist eine gutachtliche Stellungnahme erstellt, aus der hervorgeht, daß keine besonderen Belange aus der vorhandenen Intensivtierhaltung auch unter Berücksichtigung möglicher Bestandsentwicklungen zu berücksichtigen sind. Das Immissionsschutzgutachten des Dr.sc.agr. Jörg Oldenburg ist Anlage dieser Begründung.

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung:

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung sind für die vorhandenen Einzelbäume nach § 9(1) 25b Baugesetzbuch (BauGB) 1986 entsprechende Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen. Die zu berücksichtigenden Einzelbäume sind eingemessen und in die Katasterkarte der Planzeichnung mit Angabe des Stammdurchmessers in Metern übertragen.

7. 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) 1986 (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 Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

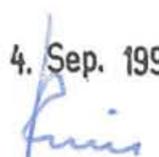
Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Der mittelfristig bis langfristig vorgesehene Umbau zur Verkehrsverlangsamung der Straßen Erlenweg und Ahornweg beinhaltet keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 129 des Baugesetzbuches. Daher sind keine Ermittlungen für den verkehrsverlangsamten Umbau erforderlich.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 - Neuaufstellung, Gebiet: Tremsbütteler Weg, gerade Nr. 80 bis Nr. 92 und Nr. 96 bis Nr. 98; Erlenweg, gerade Nr. 28 bis Nr. 46; Ahornweg, ungerade Nr. 1 bis Nr. 29 und gerade Nr. 2 bis Nr. 16; Deviller Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a und Nr. 17 bis Nr. 2, gerade Nr. 2 bis Nr. 16, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 20. Mai 1992



Bargteheide, den

14. Sep. 1993


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1990; August 1990; August 1993;