

Begründung zum

Bebauungsplan Nr.27 a

2. Änderung

der Stadt Bargteheide

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 27 a, 2. Änderung  
der Stadt Bargteheide- Kreis Stormarn

Inhaltsverzeichnis:

- I. Planverfahren
- II. Plangebiet
  - a) Grenze des Geltungsbereiches
  - b) Bestandsbeschreibung
- III. Planungsgrundlagen
- IV. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes
  - a) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - b) Art und Maß der baulichen Nutzung
  - c) Gewerbegebiet
  - d) Verkehrliche Erschließung
  - e) Ver- und Entsorgung
  - f) Naturschutz und Landschaftspflege
  - g) Immissionsschutz
- V. Bodenordnende Maßnahmen

I. Planverfahren

- 15.06.1988 Aufstellungsbeschluß
- 27.06.1988 Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 02.01.1989 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 27.04.1989 Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
- 31.07.1989 Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- 09.08.1989  
bis öffentliche Auslegung  
11.09.1989
- 08.02.1990 Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
- 05.06.1990 Amtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
- 14.06.1990  
bis Erneute öffentliche Auslegung  
31.07.1990
- 06.05.1991 Satzungsbeschluß

## II. Plangebiet

### a) Grenze des Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 7/70, im Osten auf der Ostgrenze des Hammoorer Weges, im Süden auf der Südgrenze der Lohe (L89) und im Westen auf der Westgrenze des Flurstücks 7/70.

### b) Bestandsbeschreibung

Der Planbereich ist bereits bebaut. Zusätzliche Bebauung ist nur noch in begrenztem Maße möglich.

## III. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage ist der mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 30. Januar 1983 Az.: 61/3-62.006(27a) genehmigte Bebauungsplan Nr. 27a, der aus dem mit Erlaß des Innenministers vom 2. April 1976; AZ.: IV 810d-812/2-62.2 genehmigten Flächennutzungsplan und seinen Änderungen entwickelt.

## IV. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

### a) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a wird vorgenommen, um den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben im Rahmen der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27a festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten betrieblich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27a gelten weiter.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27a wird an Art und Maß der baulichen Nutzung keine Änderung vorgenommen. Um den im Planbereich vorhandenen Gewerbebetrieben in betrieblicher Hinsicht sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, wurde die offene in abweichende Bauweise, bei der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, geändert. Ansonsten wurden die Baugrenzen den betrieblichen Erfordernissen und den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27a festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten angepaßt.

Auf dem Flurstück 7/31 ist im Bereich der Anbauverbotszone teilweise Bebauung zulässig. Der hier vorhandene Baukörper befindet sich gegenwärtig schon im Bereich der Anbauverbotszone. Diese Situation ist durch den Ausbau der Hammoorer Chaussee (L89), die hier nachträglich eine Linksabbiegerspur erhielt, entstanden. Die zusätzlich erforderliche Fläche für diesen Ausbau wurde von dem Flurstück 7/31 abgetrennt, sodaß die Fahrbahn dichter an die vorhandene Bebauung heranrückte und die 20 m tiefe Anbauverbotszone, die vom befestigten Fahrbahnrand gemessen wird, nicht mehr unbebaut war. Um dem vorhandenen Betrieb eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit zu bieten, wird die überbaubare Fläche auch im Bereich der Anbauverbotszone erweitert festgesetzt. Ein Antrag auf Befreiung wird parallel zu diesem Planverfahren beim Straßenbauamt Lübeck gestellt.

Im Planbereich ist eine IIgeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Als Ausnahme sind jedoch IIIgeschossige Gebäude zulässig, wenn dadurch die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, die Büro- und Verwaltungstrakte den Werksbereichen der Gebäude bezüglich der Gebäudehöhen anzupassen. Durch die Einhaltung der GFZ wird sichergestellt, daß keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

c. Gewerbegebiet

In der Text-Ziffer 10 ist festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln, Textilien (Bekleidung) oder Haushaltsartikeln sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über 1000 Quadratmetern unzulässig sind. Durch diese Festsetzungen werden nebengewerbliche Einzelhandel ausgeschlossen.



Die Gliederung der baulichen Nutzung des Plangebietes und der Ausschluß bestimmter Nutzungsarten erfolgt mit Rücksicht auf die Entwicklung der Stadtmitte als Einkaufs- und Kommunikationszentrum. Durch den Ausschluß großflächiger Formen des Einzelhandels am Stadtrand soll die Entwicklung der Stadtmitte erhalten und gefördert und deren Attraktivität gestärkt werden dies gilt besonders im Hinblick auf Textziffer 4.53 Abs. 4 des Regionalplanes für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, wo es heißt:

Das Unterzentrum Bargteheide ist als Schwerpunkt auf der Achse und als zentraler Ort weiter auszubauen.

Durch den weiteren Ausbau des Ortszentrums und die Stärkung Bargteheides als Gewerbe-

standort soll die Stadt ihre Eigenständigkeit stärken und die Anziehungskraft für den überwiegend ländlich geprägten Nahbereich weiter erhöhen.

d) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Eine Erweiterung der Anlagen wird durch diese Änderung nicht erforderlich. Die Lage der Ortsdurchfahrts-grenze wurde korrigiert und die Festsetzung des Sicht-dreieckes auf die Werte der RAL-K1 Ziffer 5.11 abge-stimmt.

e) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die vorhandenen zentralen Anlagen gesichert. Auch hier sind Ergänzungen aufgrund dieser Planänderung nicht erforderlich.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27a an der Lohe (L 89) festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bargteheide und der Versorgungsträger ist nicht mehr erforderlich und wird daher aufgehoben.

f) Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Planbereich vorhandene Bepflanzung wird als zu erhalten festgesetzt, um die vorhandene Eingrünung der baulichen Anlagen sicherzustellen. An der nörd-lichen Grenze der Flurstücke 7/63, 7/62 und 7/65 wurden zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt, um hier die Ein-grünung abzurunden.

g) Immissionsschutz

Die im Teil B -Text- festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wurden aus der Lärmtechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch mbH. für den Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Bargteheide vom Februar 1988 übernommen.

Die Belastung für die Landesstraße 89 wurde in der Untersuchung mit 9.000 Kfz/24h berücksichtigt.

Da in dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bereich des Hammoorer Weges ein erhöhtes Aufkommen an Lieferverkehr durch zwei im angrenzenden Bereich vorhandenen Betriebe gegeben ist, wird hier die textliche Festsetzung bezüglich der Anordnung von Wohnungen und Büroräumen getroffen.

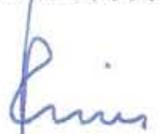
V. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich,

Die Stadtvertretung hat die Begründung am .06.05.1991. gebilligt.

Bargteheide, den 23. Juli 1991



  
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister