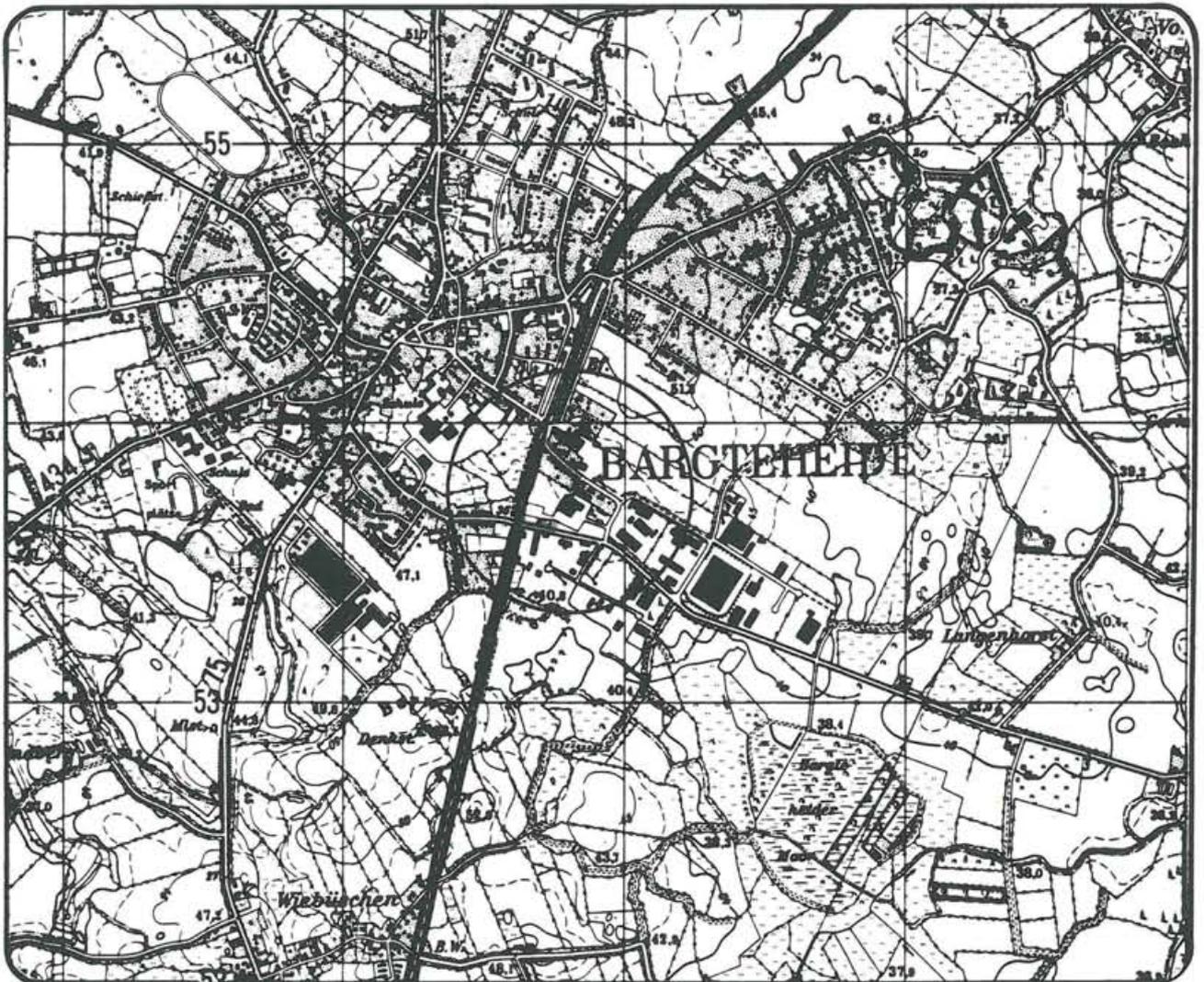


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27a-1. Änderung DER STADT BARGTEHEIDE

Baugebiet : Hammoorer Weg - Landesstraße 89

Bereich: östlich der Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck, zwischen
"Hammoorer Weg" im Norden und "Lohe" (L89) im Süden.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
4. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a der Stadt Bargteheide

1. Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes	Seite 3
2. Lage des Baugebietes	Seite 4
3. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung	
a) Städtebauliche Ausgangssituation	Seite 4
b) bisherige Festsetzungen	Seite 5
c) Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung	Seite 5
4. Inhalt der 1. Änderung	Seite 7
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 8
6. Verkehrliche Erschließung	Seite 8
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sowie zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 8
8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen	Seite 9
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 10
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 10
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 10
12. Beschluß über die Begründung	Seite 11
 Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	 Seite 11

1. Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 02. April 1976 unter dem Aktenzeichen IV 810d-812/2-62.6 - genehmigt wurde sowie seiner 6. Änderung, die mit Erlaß vom 15. 3. 88 genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 27a wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn - Plan-genehmigungsbehörde - vom 20. 1. 83

(Az.: 61/3-62.006(27a)) genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Bad Oldesloe erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Darstellung der Höhenschichtenlinien wurde verzichtet, da größere Höhenunterschiede innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden sind.

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2256) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, in Kraft getreten am 01.07.1987 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 (BGBl. I Seite 1763)/1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.V. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

Der Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.5.83, 9.5.85 u. 26.9.85 gefaßt.

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27a grenzt im Westen an die Strecke der Deutschen Bundesbahn Hamburg/Lübeck, im Norden und Osten an den Hammoorer Weg sowie im Süden an die "Lohe" (L 89).

Der Änderungsbereich umfaßt etwa 40 % des Gesamtgebietes parallel zur Bundesbahnstrecke. Angrenzende Bebauungspläne:

im Norden: B 27b
im Osten: B 4
im Süden: B 29
im Westen: B 9

3. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung

a) Städtebauliche Ausgangssituation

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27a entlang des Hammoorer Weges wird eindeutig als Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung genutzt. Die Bebauung besteht aus 1- bis 1 1/2-geschossigen vorwiegend kleineren Gebäuden, die in der Vergangenheit durch diverse Ausbauten vergrößert wurden. Auf dem südlichen Teilbereich der Änderung wurden nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt. Nur ein geringer Teil dieses Plangebietes ist noch nicht bebaut.

b) Bisherige Festsetzungen

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 27a wurde als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt bei 2-geschossiger Bebauung in "abweichender Bauweise". Für den nördlichen Teilbereich der 1. Änderung wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im südlichen (größeren) Teilbereich wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgelegt.

Die an den Bereich der 1. Änderung im Norden und Osten angrenzenden Gewerbegebiete sind bezüglich der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts als "eingeschränkte Gewerbegebiete" zu betrachten.

c) Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1974/75 wurde städtebaulich das Ziel verfolgt, eine klare Trennung von Wohngebieten im Westen der Bundesbahnstrecke sowie im Nordosten der Stadt und Gewerbegebieten östlich der Bundesbahn bzw. im Südosten des bebauten Stadtgebietes zu erreichen.

Diesem Planungsziel zur Folge wurde auch die vorhandene Bebauung am Hammoorer Weg, die überwiegend als Wohngebäude und für kleinere Handwerksbetriebe genutzt wurde, als Gewerbegebiet dargestellt. Es wurde davon ausgegangen, daß die vorhandene Bebauung einer gewerblichen Bebauung weichen würde.

Dies hat sich jedoch als unrichtig erwiesen. Vielmehr muß die Stadt aufgrund der Äußerungen der Bewohner davon ausgehen, daß hier das Wohnen in der Nähe von Arbeitsplätzen und auch des Bahnhofes sogar interessanter geworden ist und eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zugunsten von Gewerbebetrieben nicht besteht. Dies mag auch auf die geringe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in dieser Lage zurückzuführen sein.

Da die gleichen Aussagen auch auf den nordöstlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27b zutreffen, muß die Stadt zu dem Schluß kommen, daß hier "am Bürger vorbei geplant" wurde. Ohne Mithilfe und ohne positive Einstellung der Bürger zur Planung läßt sich ein Planungsziel nicht realisieren. Planung kann bei gerechter Abwägung städteplanerischer Ziele mit den Planungswünschen der betroffenen Eigentümer, nur zu Kompromissen führen, die flexiblere Planungsmaßstäbe mit sich bringen. Dies beweist auch der lange Zeitraum, der zwischen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes einerseits und der bis heute erkennbaren Entwicklung liegt.

Die Stadt hat daher beschlossen, dem Wunsch der Anlieger des Hammoorer Weges innerhalb des Änderungsbereiches zu folgen und der bestehenden Nutzung entsprechend ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Dieser Planung trägt auch die gleichzeitig aufgestellte Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung.

Gleichzeitig wird für den Bereich des betroffenen Gewerbegebietes das Maß der baulichen Nutzung angehoben, um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

4. Inhalt der 1. Änderung

Die 1. Änderung setzt die entlang des Hammoorer Weges bestehenden Wohngebäude sowie Gebäude für Handwerksbetriebe als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. In zulässiger 2-geschossiger Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert: die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl auf 0,5. Als Bauweise kommt die "offene Bauweise" (o) nach § 22 (2) BauNVO zur Anwendung.

Innerhalb des betroffenen Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht, um eine flachere, dafür jedoch flächenintensivere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig werden durch textliche Festsetzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Rahmen einer Gliederung der Gewerbebetriebe untereinander nach § 1 Abs. 4 BauNVO vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763) alle gemäß § 8 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars usw.) zugelassen. Diese Einschränkung erfolgt zugunsten des nördlich angrenzenden (neuen) Mischgebietes und weil befürchtet werden muß, daß durch den Betrieb dieser Einrichtungen sowie den dadurch zu erwartenden Verkehrszuwachs erhöhte Lärmwerte entstehen, die in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" mit den mit "Mischgebieten" vergleichbaren maximalen Lärmwerten zu unzumutbaren Belästigungen führen wird.

Dies gilt auch für die festgesetzte Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen und nur im notwendigen Umfang ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Änderungsbereiches ist sichergestellt. Neue Maßnahmen zu deren Sicherstellung sind nicht erforderlich.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Ausbau der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes ist abgeschlossen. Ein Ausbau des Hammoorer Weges ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sowie zur Gestaltung des Baugebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27a hat in seiner bisherigen Fassung Festsetzungen für Anpflanz- und auch für Erhaltungsgebote von Grünbeständen getroffen. Diese Festsetzungen werden soweit sie den Geltungsbereich der Änderung betreffen für den Bereich der 1. Änderung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gültigkeitsbereiches der "Kreisverordnung zum Schutze der Bäume in der Stadt Bargteheide" vom 13. Juli 1977 (Amtsblatt/Amtl. Anzeiger Nr. 253) liegt. Diese Verordnung ist in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen

Der Bebauungsplan setzt bereits für seinen Geltungsbereich, ebenso wie für den nördlich angrenzenden B 27b, reduzierte Schallpegel zum Schutz der zulässigen Wohnbebauung fest. Diese Festsetzung wird übernommen.

Weitere Lärmemissionen gehen von dem Betrieb der Bundesbahn auf der Strecke Hamburg/Lübeck aus. Aktive Schallschutzmaßnahmen zugunsten des Plangeltungsbereiches erscheinen nicht möglich, da sich die Eisenbahntrasse auf einer Rampe befindet. Bei der Schaffung aktiver Schallschutzmaßnahmen würden durch die Errichtung von Schallschutzwällen oder -wänden städtebaulich unzumutbare Gegebenheiten geschaffen, die neben den technischen Schwierigkeiten (Dammverbreiterung, Einstrahlung von Bereichen außerhalb des Plangeltungsbereiches, Vorflutverhältnisse usw.) dazu geführt haben, lediglich passive Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierdurch erfolgt keine Festschreibung eines vorhandenen Mißstandes, sondern eine erhebliche Verbesserung.

Hierzu wurde durch das Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnis als textliche Festsetzung übernommen wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 27a enthält keine schallschutztechnischen Festsetzungen gegen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der L 89. Auszugehen ist von einer Belastung von ca. 9.000 Kfz/24h.

Überschlägige Berechnungen nach DIN 18 005 (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 haben ergeben, daß die zulässigen Tagwerte von 65 dB(A) für das Gewerbegebiet mit 59 dB(A) -bzw. 62,6 dB(A)- eingehalten und die Nachtwerte (zulässig 55 dB(A)) mit 55 dB(A) -bzw. 55,2 dB(A)- ebenfalls nicht überschritten werden. Für den Bereich des Bahn-



dammes und der Unterführung könnten ca. 2 dB(A) als Teilabschirmungswert in Ansatz gebracht werden, so daß ca. 3 dB(A) als tatsächliche Überschreitung bestehen blieben.

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde entschieden, daß diese geringe Überschreitung zumutbar sei, weil diese bereits als Vorbelastung vorhanden ist. Durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher keine Verschlechterung des jetzigen Zustandes. Es wird vielmehr mit einer Verbesserung des Gesamtzustandes gerechnet.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereiche von Verkehrs- und Ver- bzw. Entsorgungsflächen befinden sich bereits in öffentlicher Hand. Zusätzliche Flächen werden nicht benötigt. Daher sind keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BBauG erforderlich.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung ist bereits abgeschlossen. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

11. Realisierung des Bauungsplanes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a ist größtenteils bereits bebaut.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung Bargteheide in ihrer Sitzung am 17.9.87 gebilligt.

Bargteheide, den 19.5.88



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Geändert gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 30.07.1988 -Az.: 61/12-62.006 (27a-1.).

Bargteheide, den 19.5.1989



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Aufgestellt durch das Planungsbüro J. Anderßen
Büro für Bauleitplanung und Architektur
Rapsacker 8, 2400 Lübeck I
Tel.: 0451/ 89 19 32

Aufgestellt am: 21.02.1986
geändert/ergänzt
(Stand) 28.04.1987
14.08.1987

Lübeck, den 28.04.1988

[Handwritten signature]

Planverfasser