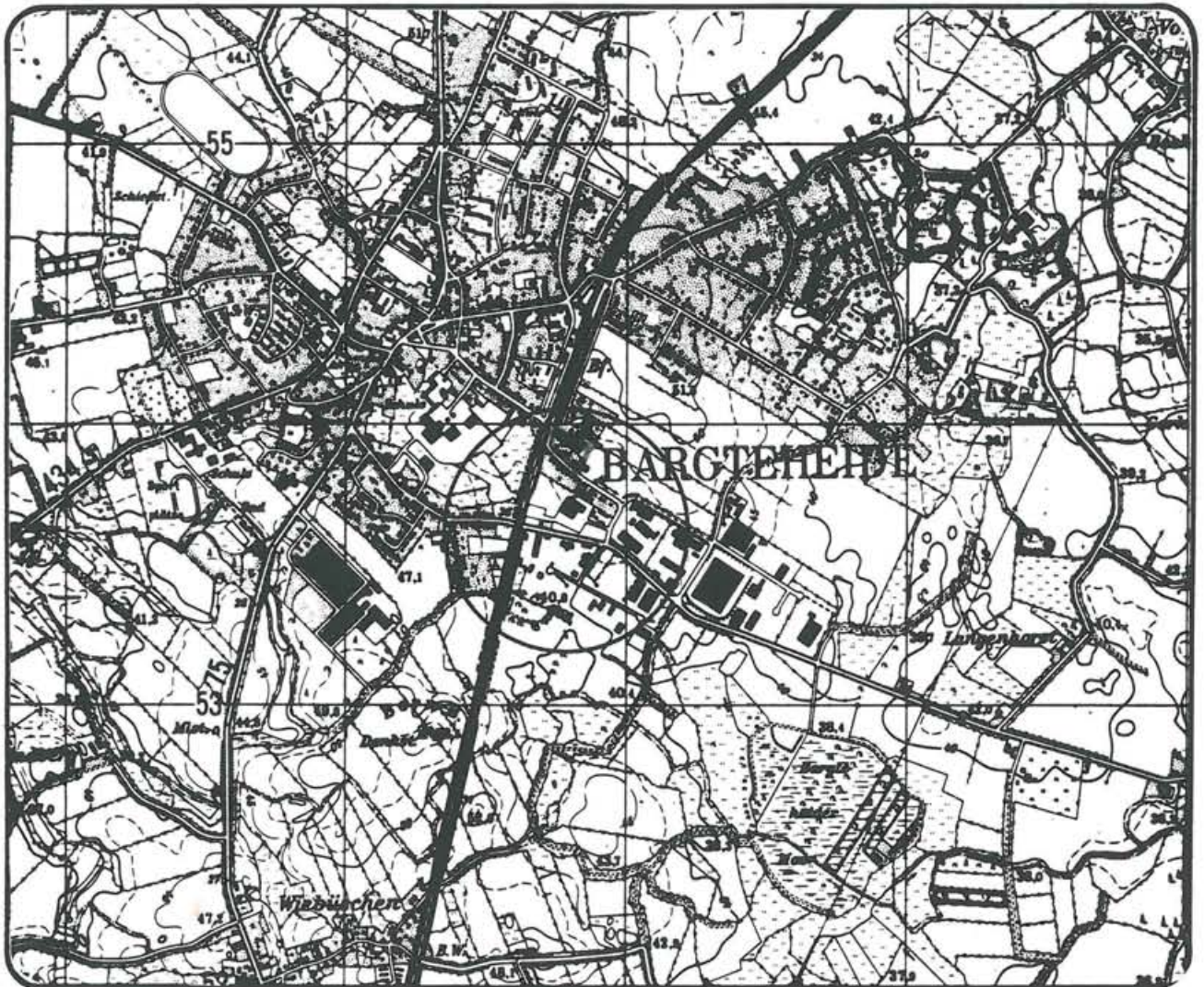


Begründung

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

Baugebiet : Hammoorer Weg-Redder

Bereich: Mischgebiet östlich der Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck,
nördlich des "Hammoorer Weges"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

SATZUNG
1. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27b 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 7
6. Verkehrliche Erschließung	Seite 7
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sowie zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 8
8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen	Seite 8
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 9
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 9
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 9
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. 27b wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächenutzungsplanes der Stadt Bargtheide, 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 15.03.88 genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 27b wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn - Planungsgenehmigungsbehörde - vom 29.04.1981 [Az.: 61/31 - 62.006 (27b)] 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. 27b 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 - (GVObI. 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. 27b wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.85 gefaßt.

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27b grenzt im Westen an die Strecke der Deutschen Bundesbahn Hamburg/Lübeck, im Norden an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 (Bachstraße), im Osten an die Straße "Redder" sowie im Süden an den Hammoorer Weg und den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

Der Änderungsbereich umfaßt etwa 20 % des Gesamtbereiches im Norden des Hammoorer Weges (westliche Teilbereich). Im Norden wird der Änderungsbereich durch das Stammgleis der Deutschen Bundesbahn für das Gewerbegebiet begrenzt.

Angrenzende Bebauungspläne:

im Norden: B 3
im Osten: B 5a und B 5b
im Süden: B 27a und B 4
im Westen: B 9 und B 1

3. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung

a) Städtebauliche Ausgangssituation

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27b 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.

b) Bisherige Festsetzungen

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 27b wurde als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt bei 2-geschossiger Bebauung in "abweichender Bauweise". Es wurden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die an den Bereich der 1. Änderung im Norden, Osten und Süden 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. Der unmittelbar dem Änderungsbereich gegenüberliegende Bereich des B-Planes 27a, südlich des Hammoorer Weges, wird gleichzeitig in ein Mischgebiet umgewidmet.

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 nordwestlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27a 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, wie 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.

Eine Änderung der Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet sieht die Stadt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Gewerbestammgleises (Wirtschaftsbahn) für unbedenklich, weil der Bebauungsplan Nr. 27b ohnehin nur die Parzellen 45/5, 45/4 und 45/1 (heute 45/5, 45/14, 45/15, 45/16 und 45/17) für einen Anschluß verbindlich verpflichtet. Diese sind jedoch nicht Inhalt der 1. Änderung.

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.

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

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. 27b 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 und durch ein Anpflanzgebot entlang der Grenze zum Gewerbegebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gültigkeitsbereiches der "Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide" vom 05.04.1984 liegt. Diese Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.



8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen

Der Bebauungsplan setzt bereits für seinen Geltungsbereich, ebenso wie für den südlich angrenzenden B 27a, reduzierte Schallpegel zum Schutz der zulässigen Wohnbebauung fest.

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.

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. 27b ist größtenteils bereits bebaut.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung Bargteheide in ihrer Sitzung am 17.09.87. gebilligt.

Bargteheide, den 19.05.88



Bürgermeister

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

Bargteheide, den 19.5.1988



Bürgermeister

Aufgestellt durch das Planungsbüro J. Anderßen
Büro für Bauleitplanung und Architektur
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 0451/ 89 19 32

Aufgestellt am: 21.02.1986

geändert/ergänzt

(Stand) 29.04.1987

14.08.1987

Lübeck, den 29.04.1988

Planverfasser