



BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a der Stadt Bargteheide (BP 8a/1)

Gebiet: Mühlenstraße, gerade Nrn. 16 bis 40

Gliederung

1.0 Grundlagen

- 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.2 Ursprungsbebauungs- und F-Plandarstellung
- 1.3 Grund zur Aufstellung der B-Planänderung
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Plangrundlage

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Baugebiet
- 2.3 Grünordnung

3.0 Versorgung

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.3 Gasversorgung
- 3.4 Fernmeldeeinrichtungen

4.0 Entsorgung

- 4.1 Abwasserentsorgung
- 4.2 Oberflächenentwässerung
- 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
- 4.4 Abfallbeseitigung

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Erschließungskosten

1.0 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Bargteheide und wird begrenzt:

Im Norden durch den Gehweg Mühlenstraße,
im Osten durch die Stormarner Straße,
im Westen durch den Gemeinschaftsstellplatz,
im Süden durch die Mühlenstraße.

Im einzelnen kann der genaue Geltungsbereich der Planzeichnung im M. 1:1000 entnommen werden.

1.2 Ursprungsbebauungs- und F-Plandarstellung

Der Ursprungsplan für dieses Gebiet B-Plan Nr.8a wurde am 25. März 1980 rechtsverbindlich und gilt für ein größeres Gebiet als diese 1. Änderung (Gebiet: begrenzt von der nördlichen Bebauung an der Holsteiner Straße, dem Voßkuhlenweg, der Mühlenstraße und dem Fischbeker Weg). Er enthält für den Bereich dieser 1. Änderung eine II geschossige WR-Gebietsfestsetzung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und gebäudeumschließenden Baugrenzen, eine Geh- und Leitungsrechtfestsetzung für den Gehweg Mühlenstraße und Straßenverkehrsflächenfestsetzungen für die Stormarner Straße und die Mühlenstraße.

Da der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide annähernd 20 Jahre alt ist und diverse Teilgebietsänderungen existieren, wurde am 17. März 1991 von der Stadtvertretung Bargteheide die Neuaufstellung des F-Planentwurfes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der neue FNP wurde 1996 mit Auflagen vom Innenministerium genehmigt, so daß mit der Verbindlichwerdung des Planes 1997 gerechnet werden kann. In der Neuaufstellung ist die 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

1.3 Grund zur Aufstellung der B-Planänderung

Das gesamte B-Planänderungsgebiet ist erschlossen und wurde in den 80iger Jahren auf der Grundlage des Ursprungbebauungsplanes mit zwei Reihenhauszeilen bebaut. Inzwischen besteht bei den dort lebenden Menschen ein gewachsener Wohnraumbedarf, der als Wunsch zum Anbau von Wintergärten an die Stadt Bargteheide herangetragen wurde.

Ziel der B-Planänderung ist es deshalb unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten des Gebietes eine einheitliche Wintergartenanbaumöglichkeit zu schaffen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den BP 8a/1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.Juli 1994,
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Das Vermessungsbüro Grob, Teetzmann und Sprieck, Ahrensburg erstellte für die Plangrundlage eine Vermessung inclusive Baumkataster und beglaubigte die Plandarstellung.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge aus Richtung Lübeck und der Innenstadt Bargteheides über die K 12, die B 75 oder die B 434 und deren Anbindung an die Mühlenstraße.

Die innere Erschließung des bebauten B-Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße und die Stormarner Straße/ Segeberger Straße/ Lauenburger Straße. Die direkten Straßenanschlüsse werden in der 1. Änderung unverändert zum Ursprungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Fußweg Mühlenstraße wird als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger und der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

Für den ruhenden Verkehr besteht westlich an den Geltungsbereich angrenzend ein ausgebauter Gemeinschaftsstellplatz, der über den Ursprungsplan planungsrechtlich gesichert ist.

2.3 Baugebiet

Art und Maß der festzusetzenden Nutzung werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als reines Wohngebiet, mit II Vollgeschossen (zwingend) für die bestehenden Wohngebäude, einer dem Reihenhaustyp entsprechenden Grundflächen- und Geschoßflächenzahl von GR 90 bzw. GF 160 planungsrechtlich gesichert. Die Anordnung der vorhandenen Baukörper wird beibehalten und durch Baulinien gesichert (s. hierzu auch Teil - B Text Nr. 1.1 und 2.1). Die Erweiterungsmöglichkeit für Wintergärten werden pro Reihenhaustyp einheitlich zur Gartenseite hin angeordnet und ebenfalls im Rahmen von Baulinien und baugestalterischen Festsetzungen (s. Teil - B Text Nr. 1.1, 2.1, 6.1 und 6.2) festgesetzt.

Zur Freihaltung/Nichtversiegelung der privaten Grünflächen und zur Wahrung eines durchgrünten Reihenhausgebietscharakters wird gemäß Text Nr. 3.1 die Errichtung von Nebengebäude auf 10 m²/Grundstück -mit begrünter Fassade- beschränkt. Außerdem wird die Erhaltung der Vorgärtengrünflächen planungsrechtlich gesichert (Text Nr. 4.1) und es werden die Einfriedungsmöglichkeiten gemäß Text Nr. 6.3 begrenzt.

2.5 Grünordnung

Der verbindliche Landschaftsplan des Büros Brien + Wessels stellt das bebaute Gebiet als Wohnbaufläche mit Nadelgehölzbestand dar.

Da die Einfriedungen auf der Südseite der einzelnen Reihenhausgrundstücken niedrig und blickdurchlässig sind, wirken die einzelnen Gärten als gemeinsame Grünfläche. Aufgrund dieser Gartenflächen an der Mühlenstraße und den Vorgärten am Gehweg Mühlenstraße hat das Gebiet einen „durchgrünten Charakter“ (s. Anlg. 1 - Fotoblatt).

Bei den vorhandenen Gehölzen überwiegen -wie im L-Plan dargestellt- die Nadelgehölzarten. Ab Stammdurchmesser 0,2 kann der Baumbestand der beiliegenden Kartierung des Vermessungsbüros Grob, Teetzmann und Spieck entnommen werden (s. Anlg. 2). Bäume die in 130 Zentimetern Höhe einen Durchmesser von mehr als 20 Zentimeter haben sind gemäß Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen in der Fassung vom 5.4.1984 geschützt. Aufgrund der höheren Bedeutung der vorhandenen Laubbäume für das Plangebiet wird die Birke, die außerhalb des Sichtschutzdreiecks steht über eine Erhaltungsbindung im BP 8a/1 planungsrechtlich gesichert.

Außerdem wird eine Strauchpflanzbindung an der Grundstücksgrenze zur Gemeinschaftsstellplatzanlage aus städtebaulichen Gründen und zur Erhöhung des Grünvolumens festgesetzt. Aufgrund der geringen Abstände zu den Gebäuden werden die Arten und Größen nicht festgesetzt. Es wird empfohlen hier eine Schnitthecke mit standortgerechten Laubgehölzarten anzupflanzen.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV810 - 510.335/XI 350- 5120 vom 8.11.1994 wurde geprüft, inwieweit die 1. Änderung des BP 8a einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Da die Reihenhausgebäudeanlagen einschließlich der Erschließung bereits im Rahmen des Ursprungplanes zulässig waren, stellen sie keinen Eingriff dar. Auch die in dieser Änderung neu geschaffene Anbaumöglichkeit mit je einem Wintergarten pro Grundstück (Größe: max. 2,5m x 6-9m; (die Breite des Wintergartens bezieht sich jeweils auf die gesamte Grundstücksbreite)) greift in diese Gartenanlagen nicht mehr ein, als wenn die Anwohner ihren Gebäudebedarf auf der Grundlage der im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan gültigen LBO von 1975 mit weiteren baugenehmigungsfreien Nebengebäuden decken würden.

Außerdem werden zur Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten die heute geltenden Bestimmungen der LBO zur Errichtung von genehmigungsfreien Nebenanlagen (s. §69, Abs.1, Nr.1 der LBO: Bis zu 30m³ umbauten Raumes können genehmigungsfrei errichtet werden) gemäß Textfestsetzung 3.1 auf 10m³/Grundstück eingeschränkt.

Beim Vergleich des Nutzungsmaßes zwischen Ursprungsplan und dieser 1. Änderung sind aufgrund der engen Festsetzungen für die Gebäudegrundflächen ebenfalls keine Eingriffe zu erwarten.

Zusammenfassend wirken also die Wintergärten- und Nebenanlagenfestsetzungen des BP 8a/1 nur städtebaulich ordnend, um den grünbestimmten Gartencharakter des Reihenhausgebietes zu erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 8a stellt somit im Sinne des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt keinen Eingriff dar. Auf eine differenzierte Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung kann deshalb hier verzichtet werden.

3.0 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch das bestehende, ausreichend leistungsfähige Versorgungsnetz der Versorgungsträger vom Wasserwerk der Stadt Bargteheide sichergestellt.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswag-AG sichergestellt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- * Im Kreuzungsbereich der 11-kV-Leitung ist besondere Vorsicht - Leitung steht unter Strom ! - beim Umgang mit Leitern, Fördereinrichtungen, Baugerüsten und Fördereinrichtungen zu nehmen. Ein Mindestabstand von 3,0 m ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Bargteheide ist an das Ortsnetz Bargteheide der Deutschen Bundespost - Telekom angeschlossen. Zur Verlegung von Fernmelde-kabeln ist das Fernmeldeamt Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten.

4.0 Entsorgung

4.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende Entsorgungsleitungs-system der Stadt zum zentralen Klärwerk - im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser - sichergestellt.

4.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist durch bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme und Regenwasserrückhaltebecken sicher-gestellt.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sicher-gestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löszeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sicher-gestellt.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn/ Lauenburg.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Erschließungskosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus der Erschließungsanlagen sind keine bodenordnenden und kostenverursachenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide
am ~~14.05.97~~ gebilligt.

Bargteheide, den **09. Aug 99**




Der Bürgermeister