



Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4
– Neuaufstellung –
1. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Südöstlich Hammoorer Weg, Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25
teilweise.

Inhalt:

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

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

Das Anzeigeverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet: Hammoorer Weg – Hammoorer Chaussee L 89 – Am Redder, der Stadt Bargteheide ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 29. September 1989, Az. 62/22 – 62.006 (4-neu-), erklärt, daß er die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und um Beachtung von Hinweisen bittet.

Mit dem satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Bargteheide vom 08. Februar 1990 über den Bebauungsplan Nr. 4 – Neuaufstellung – wurde die Verletzung der geltend gemachten Rechtsvorschriften behoben und die Hinweise beachtet. Dies hat der Landrat des Kreises Stormarn mit Verfügung vom 30. September 1991, Az.: 62/22 – 62.006 (4-neu-) bestätigt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 – Neuaufstellung – der Stadt Bargteheide ist mithin in Kraft getreten am 19. Nov. 1991.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide beschloß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – für das Gebiet: Südöstlich Hammoorer Weg, Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25 teilweise, in der Sitzung der Stadtvertretung am 22. September 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung aus den katasteramtlichen Rahmenkarten im Maßstab 1 : 1.000.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – umfaßt das Grundstück Hammoorer Weg Nr. 23 und das Grundstück Hammoorer Weg Nr. 25 teilweise.

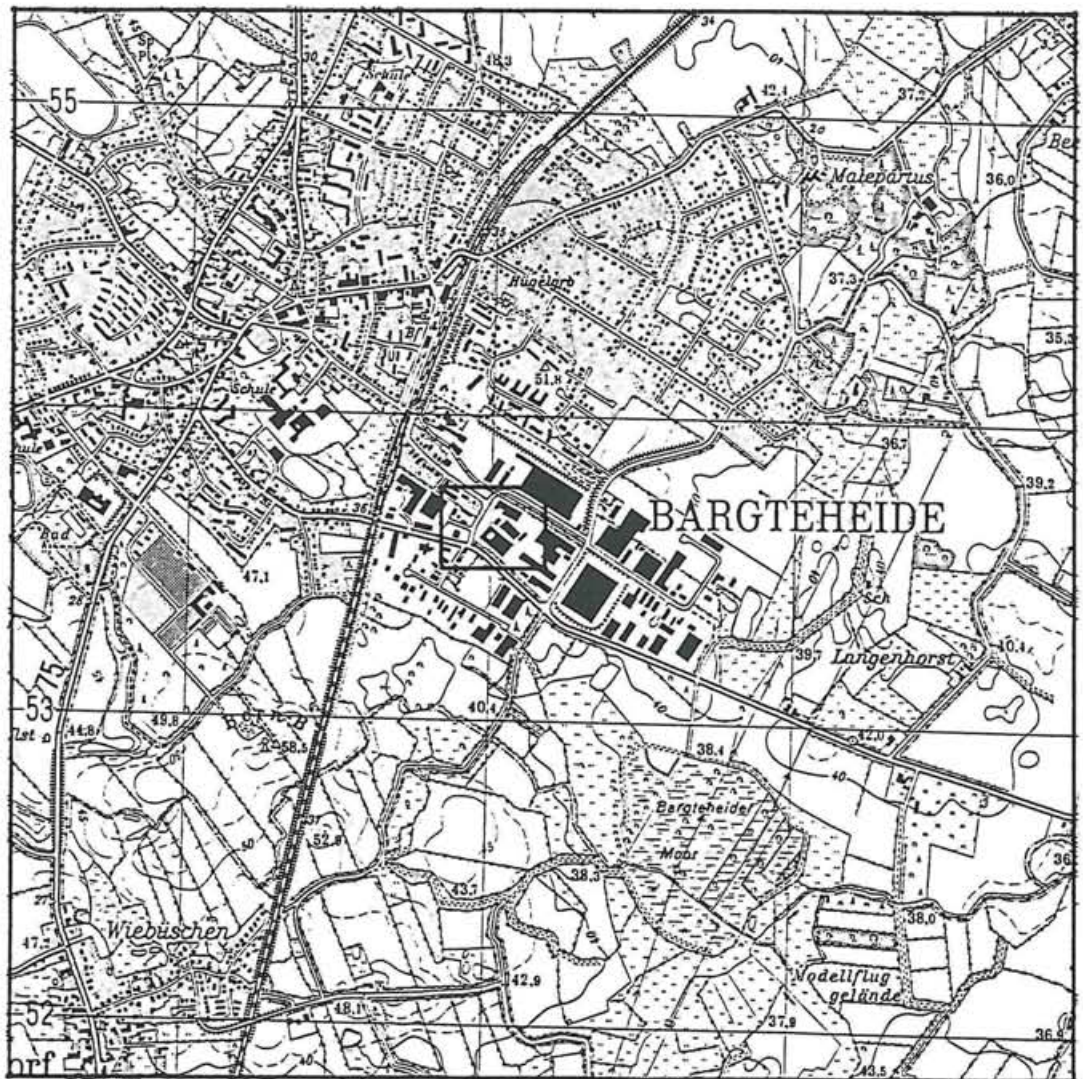
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

STADT BARGTEHEIDE – BEBAUUNGSPLAN NR. 4 – NEUAUFSTELLUNG – 1. ÄND.

Als Bauflächen "Gewerbegebiet" (GE) den Bereich der betreffenden Baugrundstücke Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25 teilweise mit einer Fläche von ca. 1,41 ha. Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – 1. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung:

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - Neuaufstellung ist im Bereich der Grundstücke Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25 eine Eigentumsverschmelzung vorgenommen worden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Überplanung.

Unter Beachtung des Erhalts vorhandenen Großgrüns soll durch Änderung, insbesondere der bisher festgesetzten Baugrenzen, eine bauliche Verschmelzung der Grundstücke Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25 ermöglicht werden. Somit kann den notwendigen wirtschaftlichen Interessen des Betriebes Rechnung getragen werden.

Wenn auch diese vorliegende Planung als Regelung eines Einzelfalles anzusehen ist, geht die Stadt davon aus, daß die vorliegende Planung zulässig ist, weil hierdurch eine sinnvolle wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebes gesichert werden kann.

Wenn auch die wichtigsten Gründe zu Änderung dieses Planes die wirtschaftlichen Gründe sind, so kommt diesem auch eine Bedeutung zur Sicherung des Betriebsstandortes, der Sicherung der Arbeitsplätze und der Vermeidung neuer Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine gegebenenfalls erforderliche Betriebsverlagerung zu.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Vorgaben der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung begründet.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Hierzu ist weiter festgesetzt durch Text, daß als Ausnahme eine Bebauung mit maximal vier Geschoßen zulässig ist, soweit dadurch nicht die zulässige Geschoßflächenzahl überschritten wird. Des weiteren ist eine abweichende Bebauung festgesetzt für die durch Text bestimmt ist, daß Baukörperlängen über 50,0 m zulässig sind. Sonst gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Nutzung "Vergnügungsstätten" mit Betriebszeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

Gestalterische Festsetzungen der Baukörper sind nicht getroffen.

Festsetzungen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht erforderlich.

Für zu erhaltendes Grün und für zu pflanzendes Grün sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – 1. Änderung ist bereits vollständig erschlossen. Besondere Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme einer notwendigen Ergänzung von Feuerlöscheinrichtungen sind daher nicht mehr erforderlich.

Für die gewerblichen Bauflächen des Bereiches entlang der Hammoorer Chaussee stehen als Hauptfeuerlöscheinrichtungen auf der Trinkwassertransportleitung NW 300 zwei Fallmantelhydranten, einmal in der Nähe der Bahnüberführung und zum anderen östlich der Einmündung 'Redder' zur Verfügung. Für diese Nahbereiche ist die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert. Im Bereich des von der Hammoorer Chaussee abgehenden Hammoorer Weges steht auf der dort vorhandenen Trinkwassertransportleitung ein Hydrant NW 80 zur Verfügung. Dieser Hydrant entspricht einer Maximalleistung von 1.500 Litern pro Minute. Als notwendige Ergänzung der Erschließungseinrichtungen ist eine Ergänzung der Feuerlöscheinrichtung in diesem Bereich erforderlich. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier vorhandenen Transportleitungen ist es sinnvoll auch hier einen weiteren Fallmantelhydranten zu installieren. Damit wären die Belange der Löschwasserversorgung in diesem Bereich hinreichend gesichert. Für besondere Notfälle stehen darüber hinaus Löschwasserteiche und Regenwasserrückhaltebecken mit ständigem Wasserstand im Nahbereich zur Verfügung.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr 4 – Neuaufstellung – 1. Änderung wird von keinen zu berücksichtigenden Immissionen betroffen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Besondere Maßnahmen zum Schutze der Landschaft nach den Regelungen des § 9 (1) 20 Baugesetzbuch 1986 sind nicht getroffen. Lediglich Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Knicks sind festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen sind auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – ausgerichtet.

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 Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungsmaßnahmen:

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung – 1. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise:

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von Seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von Seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG, Kurt-Fischer-Straße 52, 22926 Ahrensburg, Tel.:(04102) 494550 zu erfragen.

STADT BARGTEHEIDE – BEBAUUNGSPLAN NR. 4 – NEUAUFSTELLUNG – 1. ÄND.

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzonen liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 – 1. Änderung in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 – 1. Änderung liegen 1,5 km nordöstlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide.

Es wird deshalb empfohlen, in den künftigen Baugenehmigungen bereits jetzt die im DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 101 – enthaltenen Richtlinien für die sogenannte "weitere Schutzzone" (Zone III) anzuwenden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 – Neuaufstellung –, Gebiet: Südöstlich Hammoorer Weg, Hammoorer Weg Nr. 23 und Nr. 25 teilweise, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 05. Juli 1994.



Bargteheide, den 25. Juli 1994


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1993; Febr. 1994; Juli 1994