

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 27 a der Stadt Bargteheide

### 1. Rechtsgrundlagen, Verfahren

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 27, für den am 29. September 1967 der Aufstellungsbeschuß erging. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist in die Teilbebauungspläne Nr. 27 a und Nr. 27 b aufgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 b wird demnächst rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 27 a wird auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763) aufgestellt und aus dem durch Erlaß des Innenministers vom 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Für ein Teilgebiet des Bebauungsplan Nr. 27 a - ausgenommen die Flurstücke 7/20, 7/28, 7/29 und 7/31 - wurde durch Satzung vom 27. Februar 1978 (Stormarner Tageblatt vom 27. Februar 1978) eine Veränderungssperre angeordnet. Sie trat am 30. November 1979 außer Kraft.

Der im Januar/Februar 1979 ausgelegte Vorentwurf und der im September/Oktober 1979 ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 a sind nicht zur Grundlage der Planung gemacht worden, da sich die Grundstückssituation im Plangebiet durch die Veräußerung des größten Grundstückes grundlegend änderte. Es wurde daher ein neuer Entwurf erarbeitet, der vom 20. Oktober 1981 bis zum 23. November 1981 auslag. Da dieser Entwurf nach der Auslegung geändert wurde, wurden die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer nach § 2 a Absatz 7 BBauG angehört.

Als Kartengrundlage der Planung diente ein Katasterplan des Katasteramtes Bad Oldesloe. Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch entnommen.

### 2. Planungsziel

Das Plangebiet soll entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes so gestaltet werden, daß die Voraussetzung für eine einheitliche gewerbliche Nutzung in städtebaulich sinnvoller Gestaltung und mit einem angemessenen Maß der baulichen Nutzung geschaffen wird. Dieses Planungsziel verfolgt bereits der Flächennutzungsplan von 1965. Es ist von dem geltenden Flächennutzungsplan unverändert übernommen worden.

Den vorhandenen Betrieben soll - soweit städtebaulich und nach der Grundstücksgröße vertretbar - die Möglichkeit der Erweiterung eingeräumt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 a und die damit verfolgten allgemeinen Planungsabsichten wurden gemäß § 16 des Landesplanungsgesetzes der Landesplanungsbehörde mitgeteilt. Sie teilte durch Erlass vom 20. Februar 1979 - StK 140-512.12-B 27 a mit, daß dem Bebauungsplan Nr. 27 a Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

### 3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich und westlich des Hammoorer Weges, nördlich der Lohe sowie östlich der Bundesbahnlinie Hamburg/Lübeck, die sie im Plangeltungsbereich einschließt.

Im Norden am Hammoorer Weg sind acht Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Grundstücke im Nordosten werden gewerblich genutzt.

### 4. Städtebauliche Planung

#### 4.1 Art der Flächennutzung und Flächengrößen

Nettobauland (Gewerbegebiet):	ca. 6,4 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,6 ha
Bahnanlagen:	<u>ca. 0,9 ha</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 7,9 ha

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen Hammoorer Weg und Lohe sind ohne weiteren Ausbau geeignet, das Plangebiet ausreichend zu erschließen. Vorgesehen ist der Ausbau der Kreuzung Hammoorer Weg/Lohe/Johannes-Gutenberg-Straße, die nur teilweise im Plangeltungsbereich liegt.

Das innere Plangebiet wird durch eine öffentliche Stichstraße erschlossen. Die Straße dient nicht nur dem Anlieger-, sondern - wenn auch vom Verkehrsaufkommen wahrscheinlich nicht bedeutsam - dem öffentlichen Verkehr.

Öffentliche Parkplätze für den Bebauungsplan Nr. 27 a werden in dem im Norden an das Plangebiet angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 b ausgewiesen, und zwar auf Flächen am Hammoorer Weg, die gewerblich nicht sinnvoll genutzt werden können und sich im Eigentum der Stadt befinden. Einige Parkplätze werden ferner an der neuen Erschließungsstraße gebaut.

#### 4.3 Bauliche Nutzung

##### 4.3.1 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Die Ausweisung als Gewerbegebiet - sie ist nach dem gültigen Flächennutzungsplan zwingend, da nach § 8 BBauG Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden - hat jedoch eine Umstrukturierung zur Folge. Die Vermischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird sich mittel- und langfristig zugunsten der gewerblichen Nutzung verschieben.

Künftig können Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (neu) zugelassen werden (§ 8 Absatz 3 BauNVO).

Um die Umstrukturierung - nicht zuletzt im Interesse der Betroffenen - in einem geordneten und sinnvollen Rahmen zu halten, wird sie in einem mittel- und langfristigen, der tatsächlichen Gewerbeansiedlung folgenden Verfahren vonstatten gehen. Welche Auswirkungen sich für die betroffenen Grundstückseigentümer aus der Umstrukturierung ergeben, hängt von den jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen des einzelnen ab, auch von der subjektiven Bewertung der sich bietenden Möglichkeiten durch den einzelnen. Die Stadt strebt jedenfalls einem behutsamen Vollzug der Umstrukturierung an, einen Vollzug, der Nachteile weitgehend vermeidet oder mildert.

#### 4.3.2 Gewerbegebiet

Auf den Flurstücken 7/28 und 7/31 werden Zonen unterschiedlicher Nutzungsart festgesetzt, deren Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe sich aus den textlichen Festsetzungen (Ziffer 12) ergeben. Durch diese Festsetzungen wird nebengewerblicher Einzelhandel mit anderen Waren nicht 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 durch den Ausbau eines leistungsfähigen Orts- und Geschäftszentrums in seiner Eigenständigkeit zu stärken. Der Ort soll seine Anziehungskraft für sein ländliches Umland steigern.

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Zunahme der Arbeitsplätze, insbesondere auch im tertiären Bereich, ist anzustreben.



Für das Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 u. 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Flächennutzungsplan.

#### 4.3.3 Immissionsschutz

Außer den durch textliche Festsetzung festgelegten Lärm-Grenzwerten und einem Pflanzgebot werden keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen vorgesehen, da das Plangebiet nicht unmittelbar an Gebiete mit Wohnnutzung angrenzt, sondern an Gewerbegebiete. Inwieweit durch spätere gesetzliche Regelungen Maßnahmen erforderlich werden, bleibt offen. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind - weitgehend - ausgeschlossen.



#### 4.3.4 Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Bargteheide, außerdem in der vorläufigen engeren und weiteren Schutzzone eines Notversorgungsbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269) in der Fassung der Änderung vom 9. Februar 1971 (GVOBl. Schl.-H. 1971 S. 78) und der Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. S. 612) in der Fassung der 2. Änderung vom 12. 2. 1975 (Amtsbl. Schl.-H. 1975 S. 325). Diese Bestimmungen - oder die an ihre Stelle tretenden - sind beim Lagern wassergefährdeter Stoffe zu beachten.

#### 4.3.5 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Stellplatzflächen werden nicht festgesetzt, da künftige Nutzungsabsichten und mögliche Grundstücksveränderungen nicht erschwert werden sollen.

#### 4.3.6 Grünflächen

Auf den Flurstücken 7/20 und 7/28 wird die Erhaltung eines Knicks (mit fünf Eichen) an der Lohe festgesetzt. In Verlängerung dieses Knicks nach Osten und an der Westseite des Hammoorer Weges wird ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstaben a) und b) BBauG festgesetzt. Dadurch sollen vorhandene Bäume und Sträucher erhalten werden.

Zwischen den Gewerbeflächen und der vorhandenen Bebauung am Hammoorer Weg gilt ein Pflanzgebot, dessen Einzelheiten sich aus der Textziffer 10 ergeben. Durch dieses Gebot soll eine Zone positiver Auswirkungen zwischen (noch) unterschiedlich genutzten Bereichen geschaffen werden.

### 5. Versorgungsmaßnahmen

#### 5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig Aktiengesellschaft.

Sie plant in Zusammenarbeit mit der Stadt das Versorgungsnetz und überwacht die Ausführung. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

##### 5.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, sein weiterer Ausbau geplant. Die Stadt wird notwendige Erweiterungen oder Umbauten rechtzeitig vornehmen.

##### 5.2.2 Regenwasser

Die Grundstücke am Nordrand des Plangebietes entlang des Hammoorer Weges werden nach Norden entwässert. Das Regenwasser aus den Flurstücken 7/28, 7/31 und 7/20 wird in den offenen Graben geführt, der unter der Landesstraße 89 hindurch nach Süden verläuft.

#### 5.3 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Leitungsnetwork der Schleswig Aktiengesellschaft versorgt. Eine Transformatorenstation würde im Plangebiet festgesetzt, da die vorhandenen Stationen nicht ausreichen. Die Planung der Stromversorgung erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt durch die Schleswig. Die Verkabelung ist unterirdisch im Bereich der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen vorgesehen.

#### 5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Die Planung wird mit der Stadt abgestimmt. Die Leitungen werden in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen verlegt.

#### 5.5 Müllbeseitigung

Für die Müllabfuhr ist der Zweckverband Müllbeseitigungsverband Stormarn in Ahrensburg zuständig. Es besteht Anschluß- und Benutzungzwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht.

Von einer örtlichen Festsetzung der Müllstandplätze wird abgesehen, da sich hieraus in der Praxis Schwierigkeiten ergeben. Die Müllentsorgung soll in unmittelbarer Zuordnung zu den Verkehrsflächen erfolgen.

#### 5.6 Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage ist in Abstimmung mit der Schleswig und der Feuerwehr anzugeben.

#### 5.7 Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Bundespost angeschlossen. Änderungen oder Ausbaumaßnahmen stimmt die Bundespost rechtzeitig mit der Stadt ab, soweit deren Belange berührt werden.

5.8 Beheizung der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes wird eine Beheizung der Neubauten durch Gas angestrebt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht beabsichtigt.

7. Erschließungsaufwand

Die neue Stichstraße wird von einem Bauherrn hergestellt. Ob die Stadt die Straße später übernimmt, bleibt der Entwicklung vorbehalten.

Da die übrigen Straßen als Folge der Erschließung nicht ausgebaut zu werden brauchen, entstehen der Stadt keine Erschließungskosten. Der Erschließungsaufwand für Parkplätze wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 b berücksichtigt.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung am 21. Oktober 1982 gebilligt.

Bargteheide, den 25. Oktober 1982



  
(Reinke)  
Bürgermeister