

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.1 (NEU)

DER

STADT BARGTEHEIDE



A. Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1
(neu) der Stadt Bargteheide

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

25.03.76	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 (neu).
30.01.84	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
15.09.87 - 15.10.87	Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
14.09.87	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
15.06.88	Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide.
29.06.88 - 28.07.88	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
25.08.88	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die eingegangenen Bedenken und Anregungen.
25.08.88 + 16.12.88 + 04.07.90	Satzungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide gem. § 10 BauGB.

B Begründung zum B-Plan Nr. 1 (neu)

1. Rechtsgrundlagen

Der B-Plan Nr. 1 wird aus der 6. Änderung des F-Planes der Stadt Bargteheide entwickelt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Bauplan aufgestellt wird. Diese Vorgehensweise wurde notwendig, da im rechtskräftigen F-Plan Festsetzungen enthalten sind, die den städtebaulichen Rahmenvorstellungen nicht mehr entsprechen. Um möglichst kurzfristig eine abgeschlossene, für den Bürger verbindliche Planaussage vorliegen zu haben, wurde das Parallelverfahren gewählt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 (neu) wird wie folgt begrenzt durch die Theodor-Storm-Straße, die Baumschulenstraße, die nördliche Grenze der Grundstücke Baumschulenstr. 24 und 22, den südlichen Teil des Kinderspielplatzes "Traberstieg", die nördliche Grenze der Flurstücke 35/116 und 35/112, die Bahnhofstraße sowie den Parkplatz auf der alten Trasse der Kreisstraße 12, die Straße "An den Stücken" und der Bahntrasse.

3. Städtebauliche Planung

Als Grundlage für die Planungen zum B-Plan Nr. 1 (neu) dient der von der Stadt Bargteheide beschlossene Rahmenplan mit Stand vom Juli 1986, aus dem der B-Plan Nr. 1 gemäß § 1 (3) BauGB entwickelt wurde. Die städtebaulichen Zielvorstellungen des Rahmenplanes liegen dem B-Plan Nr. 1 zugrunde.

Außerdem gilt für den größten Teil des Plangebietes die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide mit Stand vom 22.10.1984, deren Festsetzungen vom B-Plan nicht berührt werden. Für das verbleibende Plangebiet werden sie auch verbindlich durch textliche Festsetzungen eingeführt. Auch die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 02.05.1984 gilt weiterhin für das gesamte Plangebiet.

a) Art der Flächennutzung und deren Größen

Das Plangebiet soll wie folgt genutzt werden.

Netto-Bauland

im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	41.262 m ²	
im Mischgebiet (MI)	5.319 m ²	

	46.581 m ²	4,66 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

1. Baumschulenstraße	2.310 m ²	
2. Traberstieg	1.690 m ²	
3. Fußwege zum Kinderspielplatz	445 m ²	
4. Fußgängerbereich Ecke Traber- stieg/Bahnhofstraße	1.280 m ²	
5. Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße einschl. der Parkplätze	550 m ²	
6. Bahnhofstraße	8.010 m ²	
7. Parkplätze an der Bahn- trasse	4.690 m ²	
8. Fußgängerbrücke	375 m ²	
9. Neue Trasse der Kreis- straße 12 (Planstraße)	2.730 m ²	
10. An den Stücken	1.680 m ²	
11. Parkplatz im Bereich der alten Trasse der Kreis- straße 12	4.460 m ²	

	28.220 m ²	2,82 ha

Grünflächen

12. Kinderspielplatz	1.860 m ²	
13. Parkanlage einschl. Teich	670 m ²	

	2.530 m ²	0,25 ha

Bahngelände

21.500 m² 2,15 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung und ihres Charakters, die mit den städtebaulichen Entwicklungszielen auch des Rahmenplanes übereinstimmen, festgesetzt. Da es sich nicht mehr um den Stadtkern von Bargteheide mit Einkaufs- und Geschäftsnutzung handelt, sondern die Wohnnutzung bei weitem überwiegt, wurde die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gewählt.

Bei einer derartigen Festsetzung ist auch der geplante Kioskpavillon mit Zeitschriftenladen etc. vor dem Bahnhof zulässig, der dort evtl. zur Versorgung des Gebietes und des Bahnhofs errichtet werden soll.

Die verbleibenden 2 Teilgebiete an der Bahnhofstraße, die gem. F-Plan als Mischgebiet ausgewiesen sind, müssen zum Stadtkern gerechnet werden und sind zur Zeit mit Geschäftsnutzung belegt. Eine Wohnnutzung ist nicht vorhanden. Auch für die Zukunft soll eine Wohnnutzung für diese 2 Teilgebiete aus vorbeugendem Emmissionschutz ausgeschlossen sein.

- * Der Ausschluß der Wohnnutzung ist als Gliederung eines Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO anzusehen, da diese Mischgebiete nur im Zusammenhang mit den direkt angrenzenden Mischgebieten des B-Planes Nr. 13 (neu) gesehen werden können. Sie stellen ein Gebiet dar, das lediglich in 2 Bebauungspläne festgesetzt ist und deshalb gegliedert werden darf. Außerdem ist anschließend an die Mischgebietsfestsetzungen des angrenzenden B-Planes, ein Grundstück an der nördlichen Baumschulenstraße als Mischgebiet ausgewiesen, weil dieses Grundstück von der Lage her dem Stadtkern zuzurechnen ist. Hier ist allerdings auch die Wohnnutzung zugelassen.



gen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der Ausschluß derart differenzierter Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe.

Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung vorzubeugen. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zutunbar anzusehen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um einen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Bargteheide zu vermeiden. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbezweige würde die derzeitige Nutzungsstruktur negativ beeinflussen, da sich durch derartige Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes, was den Betreibern wiederum ermöglicht, einen höheren Mietzins zu zahlen und damit andere Nutzer (z.B. Betreiber eines Fachgeschäftes), die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Mietzins aufzubringen, zu verdrängen.

Es entsteht ein Mißverhältnis der Wettbewerbschancen.

Die Stadt Bargteheide ist in ihrer Planung bemüht, in den Hauptgeschäftsstraßen wie "Rathausstraße" und nördlicher Bereich "Am Markt" Zonen zum Verweilen einzurichten. Die oben beschriebenen Betriebe stellen sich gerade in solchen Zonen als Störfaktor im Erscheinungsbild dar. Im übrigen sind Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Kerngebieten möglich. Hier werden diesbezüglich keine Einschränkungen vorgenommen.



Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen im inneren Plangebiet um die Straße Traberstieg entsprechen der vorhandenen Bebauung. Sie würden nur einen Wiederaufbau in gleicher Weise, jedoch nicht eine Erweiterung der ohnehin bereits sehr großen Baukörper zulassen.

In den übrigen Gebieten wurden die Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Geschossigkeit so festgesetzt, daß eine - wenn auch nicht allzu üppige - Erweiterung der Baukörper oder auch ein Neubau möglich sind.

Die Grundflächenzahl wurde so ermittelt, daß die Geschoßflächenzahl nur durch den zumindest teilweisen Ausbau des Dachgeschosses zu erzielen ist, um die Höhenentwicklung der Gebäude auf einem in einem Wohngebiet einer Kleinstadt vernünftigen Maß zu halten. Die Erhöhung der Gebäude um ein zusätzliches, nicht ausgebautes Dachgeschoß soll unterbunden werden.

Für das geplante Gebäude im Fußgängerbereich gegenüber vom Bahnhof werden Grund- und Geschossfläche direkt angegeben, um den Umfang dieses Baukörpers von vornherein einschränken und genau festlegen zu können, damit er den Fußgängerbereich nicht zu sehr dominiert.

Auf den meisten Grundstücken werden Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherrn weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen, wo städtebauliche Planungen nicht entgegenstehen.

Für die Gebäude entlang der Baumschulenstraße wurde dieses Prinzip durch die Ausweisung einer Baulinie entlang der Straße unterbrochen. Die Baumschulenstraße hat einen, für Bargteheide seltenen Villencharakter, den sie auch gerade durch den einheitlichen Bauabstand zur Straße und die Vorgärten erhält. Dieser Eindruck soll durch evtl. Neubauten nicht dadurch zerstört werden, daß diese im hinteren Teil eines Grundstückes errichtet werden. Deshalb wurde eine Baulinie festgesetzt.

Eine Flachdachbebauung bzw. eine Bebauung mit nur geringer Dachneigung ist aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und wird auch schon durch die Ortsgestaltungssatzung unterbunden. Aus diesem Grund wurden in den Bereichen, in denen die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide nicht gilt, zulässige Dachneigungen von mehr als 38° festgesetzt, um ein einheitliches Stadtbild zu erreichen.



Es wurde durchgängig die offene Bauweise festgesetzt, da die Wohnbereiche schon jetzt von einzelstehenden Häusern mit viel Garten drumherum geprägt werden, und dieser Charakter auch so erhalten bleiben soll.

Lediglich dort, wo bereits bestehende Baukörper länger als 50 m sind, wurde wegen der Längenüberschreitung die abweichende Bauweise festgeschrieben. Aber auch hier bleibt der Charakter der offenen Bauweise erhalten, da die Gebäude mit geringeren Grenzabständen errichtet wurden.

In 2 Fällen mußte eine abweichende Bauweise hinsichtlich des Grenzabstandes zugelassen werden, da die Breite der dort angrenzend geplanten oder vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen für die Berechnung des Grenzabstandes der schon bestehenden Gebäude nicht ausreicht. Um diese Häuser in ihrer Substanz nicht zu gefährden, wurde der Anbau einer Grenze ohne genügenden Grenzabstand zugelassen und für das direkt an der Bundesbahnlinie östlich der Bahnhofstraße festgesetzte Mischgebiet wurde die geschlossene Bauweise wegen des vorhandenen, von Grenze zu Grenze reichenden Bestandes zugelassen. Da hier keine angrenzende Bebauung vorhanden ist, die von der geschlossenen Bauweise beeinträchtigt werden könnte, ist diese Festsetzung unschädlich und soll dazu dienen, den vorhandenen Bestand auszubauen und bei Totalabgang wiedererrichten zu können.

c. Verkehrsplanung

Die vorhandenen Straßen Baumschulenstraße, Theodor-Storm-Straße und An den Stücken bleiben unverändert in ihrem jetzigen Ausbauzustand bestehen. Sie sind für ihre Aufgabe als Wohnsammelstraßen ausreichend dimensioniert.



Anders die Bahnhofstraße. Sie ist Teil der in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach dem Schleswig-Holsteinischen Straßen- und Wegegesetz geplanten "Südumgehung" zwischen K 12 (Tremsbütteler Weg/Voßkuhlenweg/Rathausstraße) und B 75 zur Entlastung der Innenstadt und der Straße Lohe (L 89). Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet zunächst die Flächen für den geplanten Straßenausbau einschließlich P+R-Flächen, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt des Planungsstandes Südumgehung als Verkehrsflächen vorgesehen sind.

Der endgültige Ausbauzustand ergibt sich aus dem Planfeststellungsbeschluß (rechtskräftig), dessen Inhalt entsprechend zu gegebener Zeit in den B-Plan zu übernehmen ist. Bis zur Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens zur sogenannten Südumgehung wird aus der Festsetzung Verkehrsfläche Bahnhofstraße keine eigenständige Baumaßnahme.

Ähnliches gilt für die Verlegung der Eisenbahnbrücke mit deren Zufahrten im Verlauf der Kreisstraße 12. Auch hier wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren in Kürze durchgeführt. Diese Straßentrasse wird im B-Plan, also auch nur nachrichtlich entsprechend dem Stand des Planfeststellungsverfahrens, dargestellt.

Die Planstraße A und der Traberstieg sollen lediglich der Erschließung der Wohnblocks an diesen Straßen dienen. Da sie nur den

Ziel- und Quellverkehr für die Wohngebäude aufnehmen sollen, werden sie als verkehrsberuhigte Zone angelegt. Als verkehrsberuhigter Bereich, der den Aufenthalt von Fußgängern und Kindern ermöglicht, kann sie zur Verbesserung der Kommunikation der Anlieger untereinander erheblich beitragen.

Der Ausbau ist nach den Bestimmungen der EAE vorgesehen.

Durch ein dichtes Netz von Fußgängerverbindungen soll der großzügig geplante und gebaute Kinderspielplatz am Traberstieg gut erschlossen werden, um diesen Bereich, der verkehrsmäßig sehr geschützt liegt, für die Kinder attraktiv zu machen.

Gegenüber dem Bahnhofsgebäude ist ein platzartiger Fußgängerbereich, sozusagen als attraktives Eingangstor Bargtheides für Bahnreisende, geplant. Dieser Platz soll Neuankömmlingen zunächst einen positiven Eindruck von Bargtheide vermitteln und eine geruhsame, ohne Verkehrsbeeinträchtigung mögliche Orientierung über die Stadt gestatten. Die Funktion eines Bahnhofsvorplatzes soll wieder zutage treten. Da im Umkreis dieses Platzes genügend Parkplätze vorhanden sind, wurden die Fahrzeuge zugunsten der Fußgänger aus diesem Bereich ganz verbannt.

Südlich des Bahnhofsgebäudes ist zur fußläufigen Erschließung des Wohngebietes um die Bachstraße die Errichtung einer Fußgängerbrücke über das Bahngelände geplant. Dieser Service für Fußgänger, hier insbesondere für die Schulkinder, die zum Schulzentrum wollen, wird notwendig, da der südlich außerhalb des Plangebietes noch vorhandene Bahnübergang an der Theodor-Storm-Straße im Zuge des Ausbaues der Bahnhofstraße ganz geschlossen wird. Dadurch würde das Baugebiet östlich der Bahnlinie ohne neue Fußgängerbereiche fußläufig von der Innenstadt abgehängt.

Die Erschließung der, durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen möglichen, neuen Bebauung in hinteren Grundstücksteilen, ist durch die Bauherren selbst durch die Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu regeln. Hier soll nicht reglementierend eingegriffen werden. Eine Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist in jedem Fall möglich und wäre dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

d) Ruhender Verkehr

Da durch die ausgewiesene GRZ, die Grundstücksflächen nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst in der Regel genug Flächen für die Errichtung der Stellplätze vor-

handen. Die Stellplätze werden deshalb hier nicht gesondert festgesetzt, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen.

Nur bei den massiv bebauten Grundstücken mit hoher Stellplatzzahl wurden Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, um die von ihnen ausgehende Beeinträchtigung durch die Standortfestlegung so gering wie möglich zu halten.

Einer möglichst weitgehenden Verbindung von Beeinträchtigungen dient in diesem Zusammenhang auch die textliche Festsetzung über Baumpflanzen im Stellplatzbereich.

Die Anzahl der Parkplätze ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sicher ausreichend. Die Parkplatzanlagen konnten allerdings wegen der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung nicht dezentral über das gesamte Plangebiet verteilt werden. Von allen Grundstücken aus sind aber in zumutbarer Entfernung öffentliche Parkplatzanlagen zu erreichen.

Die großen Parkplatzanlagen entlang der Bahnlinie sind zum Teil vorhanden, werden aber erweitert. Ein Teil dieser Parkplätze dient als "Park-and-Ride"-Angebot für die Bargteheider Berufspendler zwischen Hamburg und Lübeck.

Die übrigen Teile sind auch, soweit sie für das Plangebiet nicht benötigt werden, als zentrale Versorgungsanlagen für die Bargtheider Innenstadt gedacht.

Die Parkplatzanlage auf der Trasse der alten Bundesbahnbrücke der Kreisstraße 12 im nördlichen Planbereich ist in 2 Ebenen geplant, da sich dies aus den Geländeverhältnissen so ergibt. Zwischen der vorhandenen und der neu zu bauenden Rampe bleibt ein Grundstücksteil mit normaler Geländehöhe übrig, auf dem die 1. Ebene der Parkplatzanlage geplant ist. Auf Rampenhöhe der Zufahrtsstraßen kann dann die 2. Ebene errichtet werden, die für den Betrachter dann nicht über den bereits durch die Rampen vorhandenen Geländehöhen hinausreicht und so keine Beeinträchtigung darstellt.

Die 2-stöckige Parkplatzanlage füllt quasi "das Loch" zwischen den beiden Zufahrtsrampen. Die Zufahrt zur oberen Ebene erfolgt über die alte Rampentrasse, deren Restfläche gleichzeitig noch als Parkplätze genutzt werden kann. So entsteht hier eine zentrale Parkplatzanlage für die zukünftig verkehrsberuhigte Rathausstraße.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Baumschulenstraße, das in diesem Plangebiet festgesetzt ist, dient zur Erschließung eines Parkplatzes außerhalb des B-Plangebietes hinter dem Bargtheider Rathaus an der Rathausstraße. Hier ist zum einen bereits eine Zufahrt zu den provisorisch angelegten Parkplätzen vorhanden. Und zum anderen kann die im Geltungsbereich des B-Planes 13 (neu) festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht voll über eine Zufahrt von der Rathausstraße her angefahren werden.



Die Rathausstraße ist zur Belebung des innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereiches als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Durch die Bauleitplanung muß dafür Sorge getragen werden, daß der Fahrzeugverkehr der Rathausstraße reduziert wird. Jede Verlagerung von Kraftfahrzeugen aus der Rathausstraße trägt zur Attraktivität und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei. Gerade die letztere Zielsetzung muß konsequent genutzt werden. Aus diesem Grunde wird für die doch relativ große Stellplatzanlage mit 42 Plätzen zwischen Baumschulenstraße/Rathausstraße eine Zufahrt von der Baumschulenstraßen her im B-Plan I festgesetzt. Gleichzeitig werden 2 noch vorhandene Grundstückszufahrten zu den Flurstücken 35/19 und 35/118 aufgehoben; dies führt zu einer größeren Übersichtlichkeit und Leichtigkeit des zu- und abfließenden Verkehrs und führt somit auch zu einer erhöhten Verkehrssicherheit.

Die durch ein GFL-Recht gesicherte Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen, von der Baumschulenstraße her stellt keine unzumutbare Belästigung für die Grundstücke des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes an der Baumschulenstraße dar. Zu diesem Ergebnis kommt das Lärmschutzgutachten, das Bestandteil der Begründung ist, das von Prof. Dr. Gober am 21.11.1990 erstellt worden ist. Auf die Aussagen in diesem Lärmschutzgutachten wird verwiesen.

Der Lärm von der gesamten Stellplatzfläche als auch der von der Zufahrt ausgehende Lärm liegt unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die ausgewiesene Zufahrt stellt danach keine unzumutbare Lärmbelästigung für die angrenzenden Grundstücke dar, zumal bei der Berechnung davon ausgegangen worden ist, daß der gesamte Stellplatzverkehr über die Zufahrt von der Baumschulenstraße abgewickelt wird. Dies wird tatsächlich nicht der Fall sein. Es kann davon ausgegangen werden, daß mindestens die Hälfte der Fahrzeuge über die Rathausstraße an- bzw. abfahren wird, was zu einer weiteren Entlastung für die Anlieger führen wird.

Auch die Verkehrsbelastung der Baumschulenstraße wird durch den zu erwartenden Zu- bzw. Abfahrverkehr zum Parkplatz nicht erheblich erhöht, so daß auch hier von einer unzumutbaren Mehrbelastung nicht die Rede sein kann.

4. Immissionsschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und die auf den Immissionsschutz bezogenen textlichen Festsetzungen haben das dieser Begründung als Anlage beigefügte Lärmschutzgutachten als Grundlage.

Für den Bereich der Verlegung der Kl2 mit Errichtung der Parkplätze in zwei Ebenen im nördlichen Planbereich an der Grenze zur Raiffeisenstraße ist ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein umfangreiches Lärmschutzgutachten erstellt, aus dem hervorgeht, daß sich aus der Gesamtmaßnahme für die Wohngrundstücke an der Raiffeisenstraße eine Lärmabnahme von mind. 2 dB(A) ergibt. Es sind insofern keine Lärmschutzmaßnahmen für die nördlich am Planbereich angrenzende Wohnbebauung erforderlich.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet des B-Planes Nr. 1 (neu) liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen, deren Schutzbestimmungen von diesem B-Plan nicht berührt werden.

Wertvolle Einzelbäume, insbesondere auf der alten Rampe zur Eisenbahnbrücke und im Bereich der Bahnhofstraße und der angrenzenden Parkfläche südlich des Bahnhofes, sind als zu erhalten festgesetzt. Hinzu kommt die Festschreibung zur Neuanpflanzung

von Einzelbäumen zum Abschirmen der Wohnbereiche untereinander oder gegenüber dem Kinderspielplatz und zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes. Auch zur Abschirmung und zur Auflockerung großer Parkplatz- oder Stellplatzflächen wurden Pflanzgebote für Bäume ausgesprochen. Bei der Verwirklichung dieser Pflanzgebote sollen heimische standortgerechte Pflanzen gesetzt werden.

Als größere Grün- und Erholungsfläche wurde der zum Teil bereits vorhandene Kinderspielplatz am Traberstieg mit wesentlich vergrößerter Fläche (ein Teil ist noch im angrenzenden B-Plan Nr. 13 ausgewiesen) festgesetzt. Er kann so, auch im Zusammenhang mit der Parkanlage um den Teich an der Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhof auch als Erholungsgebiet und Ruhezone für Erwachsene dienen und bildet ein grünes Zentrum inmitten des Stadtzentrums.

6. Denkmalschutz und Ortsgestaltung

Das Bahnhofsgebäude ist nach Angaben der Denkmalschutzbehörde nachrichtlich als Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz in den B-Plan aufgenommen worden. Bei Bauanträgen für dieses Gebäude oder bei Bauten in seinem Denkmalschutzbereich wird die Denkmalschutzbehörde beteiligt und hat ein entscheidendes Wort, insbesondere bei der Gestaltung der Baukörper, mitzureden.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 1 (neu) liegt nur zum Teil im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide, deren Gestaltungsvorschriften in diesen Bereichen nicht vom B-Plan aufgehoben werden. Da ganz im Gegenteil die dort festgesetzten Gestaltungsvorschriften städtebaulich sehr entscheidend für das Gebiet Bargteheides sind, werden diese Vorschriften als textliche Festsetzungen auch in den B-Plan Nr. 1 (neu) übernommen, so daß die Gestaltungsvorschriften nunmehr für das gesamte B-Plangebiet einheitlich gelten. Diese speziell für Bargteheide ausgearbeiteten architektonischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung

der Baukörper sollen architektonische Mißgriffe der vergangenen Jahre verhindern und die Baukörper in ihrer Gestaltung dem gegliederten Kleinstadtcharakter Bargteheides anpassen. "Großstadtbauten", die die nähere Umgebung erdrücken würden, sollen dadurch verhindert werden. Auf kleinräumliche Gliederung wird Wert gelegt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig werden solche Maßnahmen für die vorgesehenen Verkehrsflächen. Die Flächen befinden sich nur zum geringsten Teil im Eigentum der Stadt. Das Planungsziel soll vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber die Enteignung als das letzte Mittel an. Die Stadt hofft, daß die Ziele des Bebauungsplanes durch (freiwillige) Vereinbarungen zwischen den Beteiligten verwirklicht werden können.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die öffentlichen Einrichtungen der Stadt Bargteheide selbst sowie der Schleswig AG und der Hamburger Gaswerke sind vorhanden und reichen für die möglichen Erweiterungsbauten oder neuen Baukörper in diesem Plangebiet voll aus. Dies gilt auch für die Kapazität des Bargteheider Klärwerkes, das die in diesem Baugebiet evtl. entstehenden zusätzlichen Anschlüsse gut verkraften kann.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den unbefestigten Grundstücken und Dachflächen kann an Ort und Stelle versickern. Es besteht Anschlußzwang.

Langfristig wird eine Regenwasserbehandlung insbesondere des von den befestigten Verkehrsflächen und Parkplätzen abfließenden Oberflächenwassers zumindest für Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe angestrebt. Eine Regenwasserbehandlung mit Rückhaltung der mineralischen Kohlenwasserstoffe wird wohl dann erforderlich, sobald eine Oberflächenentwässerung der neuen Parkplatzflächen in Richtung Süden in die Vorflut, die am Wasserwerk Bargteheide entlangführt, vorgesehen ist, um einer weiteren anthropogenen Belastung des aus dem Entnahmebrunnens des Wasserwerkes geförderten Grundwassers vorzubeugen. Entsprechende Maßnahmen werden bei Bedarf im Einzelfall mit den Fachbehörden abgesprochen und geplant.

9. Überschlägige Ermittlung der Ausbaukosten

Mit der Realisierung des B-Planes Nr. 1 (neu) werden folgende Ausbaukosten entstehen:

I. Ausbau der Bahnhofstraße	1.500.000,-- DM
-----------------------------	-----------------

Diese Straßenbaumaßnahme wird über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz vom Bund bzw. Land finanziert, so daß nur ein geringer Anteil der Baukosten von der Stadt Bargteheide getragen werden muß, der gemäß des Kommunalabgabengesetzes auf die Anlieger umzulegen ist. Hierzu gilt die entsprechende Ausbaubeitragssatzung der Stadt Bargteheide.

II. Ausbau der Kreisstraße 12

2.100.000,-- DM

Es handelt sich hierbei um eine Straßenbaumaßnahme des Kreises Stormarn, die nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz anteilig abgerechnet wird.

III. Bau der Parkplatzanlagen

a) Parkplatz zwischen den Rampen	2.000.000,-- DM
b) nördlicher Parkplatz an der Bahn	320.000,-- DM
c) südlicher Parkplatz an der Bahn	450.000,-- DM

IV. Fußgängerbereich vor dem Bahnhof

320.000,-- DM

V. Fußgängerbrücke

1.800.000,-- DM

Die Stadtvertretung hat die Begründung am 25. August 1988, 16. Dezember 1988 und 04. Juli 1990 gebilligt.

Bargteheide, den 13. Juli 1989



(Pries)

Bürgermeister