

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 **4. ÄNDERUNG**

DER

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - b. Verkehrsplanung, Fußwege
 - c. Ruhender Verkehr
 - d. Kinderspielflächen
 - e. Immissionsschutz
 - f. Naturschutz und Landschaftspflege
 - g. Denkmalschutz, archäologisches Denkmal
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Trinkwasserschutzgebiet
9. Finanzierung

Planverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2 der Stadt Bargteheide.

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

20.05.1992	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
25.05.1992	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.06.1992	Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
21.05.1992	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
18.02.1992	Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide
04.06.1992-15.07.1992	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
29.04.1993	Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
29.04.1993	erneuter Auslegungsbeschuß
30.06.1993	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
05.07.1993	Bekanntmachung der erneuten Auslegung
14.07.1993 - 16.08.1993	erneute Auslegung
12.10.1994/30.08.1995	Satzungsbeschuß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide gemäß § 10 BauGB und Billigung der Begründung

28.12.1995

Anzeige beim Landrat des Kreises
Stormarn

14.05.1997

Beschlußfassung zur Behebung der geltend
gemachten Rechtsverletzungen

Begründung
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 2.04.1976, AZ: IV 810 d - 812/2 - 62.6 genehmigten Flächennutzungsplan und den dazu beschlossenen und genehmigten Änderungen entwickelt.

Als Grundlage der Planungen zu diesem Bebauungsplan dient außerdem der von der Stadt Bargteheide beschlossene Rahmenplan mit Stand vom Juli 1986, der von der Stadtvertretung am 12.12.1986 verbindlich beschlossen wurde und der Aussagen zum sozialen, wirtschaftlichen und baulichen Gefüge des Planungsraumes macht und Entwicklungsziele für das Gebiet formuliert.

Für das Plangebiet gelten bereits

- der Bebauungsplan Nr. 2, genehmigt durch Erlaß des Innenministers vom 24.04.1968, AZ:: IV 81d - 813/04 - 15.06 (2)
- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, genehmigt durch Erlaß des Innenministers vom 27.07.1970, AZ: IV 81d - 813/04 - 62.6 (2)
- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, genehmigt durch Verfügung des Kreises Stormarn vom
- die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, genehmigt durch Verfügung des Kreises Stormarn vom

Diese rechtskräftigen Bebauungspläne treten nach Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Planbereich dieser 4. Änderung außer Kraft. Die übrigen Teile des Bebauungsplanes Nr. 2 und seiner 1. bis 3. Änderung bleiben weiterhin gültig, da sie andere Gebiete überplanen.

Für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gilt außerdem die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz

von Bäumen mit Stand vom 18.04.1997, deren Festsetzungen von diesem Bebauungsplan nicht berührt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird wie folgt begrenzt:

Voßkuhlenweg, ungerade Nr. 1 - 9, Roßdiek, gerade Nr. 2 bis 6 und ungerade Nr. 1 bis 5, Am Steinkreuz, ungerade Nr. 1 bis 5 und gerade Nr. 6 und 8, Rahlsdiek, beidseitig.

3. Planungsziel

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll zum einen die Planung für dieses Gebiet den beschlossenen städtebaulichen Zielvorstellungen des Bargteheider Rahmenplanes angepaßt werden.

Zum anderen regelt der Bebauungsplan die Neubebauung der noch freien Grundstücke nördlich der verlängerten Straße Am Steinkreuz und südlich des Roßdieks. Gerade dieses große Gebiet südlich des Wendehammers am Roßdiek ist zur Zeit noch unbebaut und mit Tannenwald bestanden. Da dieser Bereich im Zentrum von Bargteheide liegt, ist eine möglichst zügige Neubebauung städtebaulich sehr wünschenswert und wird deshalb durch diesen Bebauungsplan im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und in Anpassung an den Rahmenplan geregelt.

Da auch in der Stadt Bargteheide zur Zeit dringender Wohnraumbedarf besteht, ist die Ausweisung der Bauflächen für neuen Wohnungsbau nördlich der Straße Am Steinkreuz städtebaulich sehr wichtig. Durch sie wird ein innerörtlicher Freibereich der Wohnbebauung zugeführt, so daß der akute Wohnraummangel in Bargteheide etwas gemildert werden kann, ohne dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu widersprechen. Für diese neue Wohnbebauung braucht kein Neubaugebiet am Stadtrand in der freien Natur ausgewiesen zu werden.

4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Nettobauland

im Allgemeinen Wohngebiet	26.460 m ²	2,646 ha
im Mischgebiet	400 m ²	0,040 ha
	-----	-----
	26.860 m ²	2,686 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

Am Steinkreuz (insgesamt)	2.520 m ²	0,252 ha
Rahlsdiek	1.140 m ²	0,114 ha
Fußweg Roßdiek/Am Steinkreuz	150 m ²	0,015 ha
Verkehrsberuhigter Bereich am Roßdiek	140 m ²	0,014 ha
	-----	-----

Größe des Plangebietes insgesamt 30.810 m² 3,081 ha
=====

5. Einzelfragen der Planung

a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes sowie den Gegebenheiten vor Ort wird das Grundstück Voßkuhlenweg 1 als Mischgebiet festgesetzt, damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung und den Zielvorstellungen des Rahmenplanes wird das übrige Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da es überwiegend bereits von Wohnnutzung geprägt wird, zum anderen aber im Innenstadtbereich von Bargtheide liegt, was eine reine Wohnnutzung wiederum ausschließt. Auch die anderen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes sind in diesem Bereich wünschenswert. Um aber die vorhandene Wohnbebauung besonders im Inneren des Plangebietes nicht zu sehr zu beeinträchtigen, werden hier die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" ganz ausgeschlossen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grund- und Geschößflächenzahlen wurden annähernd aus dem von der Stadt beschlossenen Rahmenplan übernommen und den tatsächlichen

Gegebenheiten angepaßt. Sie sind zum Teil niedriger als in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für dieses Gebiet, da auf eine zu massive, hohe Bebauung in Bargteheide keinen Wert mehr gelegt wird. Die Größe und Höhe der Bebauung soll den Kleinstadtcharakter Bargteheides unterstreichen und dadurch eine wohltuende Abgrenzung gegenüber dem Hamburger Randgebiet vornehmen.

Nach Norden hin wurde die Grundflächenzahl abgestaffelt geringer festgesetzt, da dieser Bereich den Übergang zwischen der eigentlichen Innenstadt und den Wohngebieten Bargteheides darstellt, was sich auch in den Gebäudeausmaßen kundtun sollte.

Außerdem wurde auch eine Geschoßflächenzahl festgesetzt, da diese als Berechnungsfaktor für die städtischen Anschlußbeiträge in der Gebührensatzung benötigt wird. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß der Dachgeschoßausbau bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen anzurechnen ist (siehe hierzu auch Ziffer 45 des Kommentars zur Baunutzungsverordnung von Boeddinghaus/Dieckmann zu § 20).

Die aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes aufgenommene Grundflächenzahl westlich und südlich der Straße „Rahlsdiek“ (Bauflächen A-E) von 0,32 und die durch den Rahmenplan und die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen vorgegebene Zweigeschossigkeit ergibt ebenfalls eine Reduzierung der Geschoßflächenzahl. Die Geschoßflächenzahl von 0,80 ist deshalb aufgenommen worden, weil der Dachgeschoßausbau bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen anzurechnen ist.

Westlich des Voßkuhlenweges werden geringere Ausnutzungsziffern festgesetzt, da hier im Gegensatz zu den Bauflächen A - E kein Geschoßwohnungsbau vorherrscht.

Im gesamten Plangebiet sind Baugrenzen festgesetzt worden, da keine städtebauliche Notwendigkeit für eine restriktive Festsetzung durch Baulinien gegeben ist.

Für den Planbereich der 4. Änderung wird überwiegend die offene Bauweise vorgeschrieben.

Erwähnenswert ist noch, daß für den Baubereich nördlich der Straße Am Steinkreuz durch die Festsetzung von gestaffelten Grundflächen- und unterschiedlichen Geschoßzahlen der Versuch unternommen wird, die westlich und nördlich angrenzenden, sehr unterschiedlich bebauten Stadtgebiete ein-

ander anzugliedern. Westlich dieses Gebietes ist höhere, massive Bebauung vorhanden, was sich in den festgesetzten Ausnutzungsziffern am Nordwestrand des Plangebietes niederschlägt. Zur Abstufung der Bebauung als Übergang zur Einfamilienhausbebauung am Roßdick wurden die Ausnutzungsziffern nach Nordosten hin geringer ausgewiesen, so daß sie sich der nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung anpassen. Durch diese Planungsüberlegungen wird ein Übergang von der unmittelbaren, innerstädtischen Bebauung zur angrenzenden Wohnbebauung Bargteheides geschaffen.

b. Verkehrsplanung, Fußwege

An dem bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 vorgehalten. Diese Straßenplanung ist im Verkehrsgutachten, das für den gesamten Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide aufgestellt wurde, so festgelegt. Dieses Verkehrsgutachten sieht für die Straße Am Steinkreuz keine Entlastungsfunktion nach Rückbau der Rathausstraße in eine verkehrsberuhigte Zone vor. Diese Entlastungsstraße stellt die spätere neue Verbindung Bahnhofstraße/Lohe/B 75 dar. Der Entlastungsverkehr soll ganz bewußt aus der Straße Am Steinkreuz herausgehalten werden, da sie durch Wohngebiete führt.

Aus diesem Grunde wurde sie auch als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge möglichst gering halten zu können. Die Verkehrsteilnehmer sollen durch Verkehrsbeschränkungen sowohl in der Rathausstraße als auch in der Straße Am Steinkreuz gezwungen werden, die zukünftige neue Hauptachse Bahnhofstraße/Lohe/B 75 zu benutzen. Deshalb ist die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone auf der durchgebauten Straße Am Steinkreuz sinnvoll und möglich. Daraus ergibt sich dann auch, daß die Einmündungsbereiche ausreichend dimensioniert sind. Ohnehin wird die Planung der verkehrsberuhigten Zone selbstverständlich den Bestimmungen der EAE 85 entsprechen.

Die große Verschwenkung des Straßenraumes nach Süden wird wegen der nördlich davon vorhandenen, wertvollen Baumbestände vorgenommen, die so als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die südlich der Straßentrasse liegende Bebauung ist von dieser Verschwenkung ebenfalls nicht beeinträchtigt worden.

Die Erschließung des inneren Wohnbereiches über die Straße Rahlsdick ist in der Örtlichkeit als verkehrsberuhigte Zone

bereits vorhanden und wurde entsprechend dem Ausbauzustand übernommen.

Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit belastete Trasse vom Rahltsdiek in Richtung Rathausstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut vorhanden und dient zur Zeit ebenfalls der Erschließung der inneren Bebauung. Nach Fertigstellung der endgültigen Erschließung des inneren Baubereiches wird diese Anbindung der Reihenhausbauung an die Rathausstraße für PKW-Verkehr jedoch nicht mehr benötigt. Die Stadt Bargtheide wird sicherstellen, daß durch bauliche Maßnahmen eine durchgehende Befahrbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit Fahrzeugen dann nicht mehr möglich sein wird. Die Verkehrsfläche bleibt jedoch den Fußgängern und Radfahrern als attraktive, innerstädtische Verbindung erhalten.

Die Verkehrsräume der Wohnstraßen werden verkehrsberuhigt angelegt, um tatsächlich nur den Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Als Abkürzungsmöglichkeit oder als Schleichweg zwischen den Wohnsammelstraßen sollen sie unattraktiv sein. Die Wohnsituation im inneren Planbereich wird außerdem durch die Anlage von verkehrsberuhigten Zonen gegenüber herkömmlichen Straßen erheblich verbessert.

Durch die Fußwege und die Verkehrsberuhigung im Plangebiet soll eine fußgängerfreundliche Wegebeziehung entstehen, die u.a. die Annahme der Parkplätze Am Steinkreuz durch die Besucher der Rathausstraße fördern soll.

Der Fußweg im Nordosten des Plangebietes ist bereits, jedoch auf Privatgrundstück, vorhanden. Durch seine Festsetzung im Bebauungsplan als öffentlicher Gehweg wird sein Bestand abgesichert, so daß die Fußwegverbindung zwischen Roßdiek und Am Steinkreuz als wichtige innerörtliche Wegeverbindung erhalten bleibt. Der nördliche Teil dieses Fußweges muß als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, da er zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

c. Ruhender Verkehr

Da in den meisten Bereichen des Plangebietes durch die ausgewiesene Grundflächenzahl die Baugrenzen und vor allen Dingen die Grundstücksflächen nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst in der Regel Flächen genug für die Errichtung der Stellplätze vorhanden, weshalb sie hier nicht gesondert festge-

setzt werden, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen. Durch eine Standortfestlegung der Stellplätze im Bebauungsplan könnten sich hinterher bei der Verwirklichung der Planung Schwierigkeiten ergeben, wenn sich dann herausstellt, daß die Stellplätze nicht zweckentsprechend festgesetzt wurden, weil z.B. zwischenzeitlich Grundstücksverkäufe oder -zusammenlegungen stattgefunden haben. Die Anlegung von Stellplätzen auch außerhalb der bebaubaren Flächen ist möglich.

Nur bei den massiver bebauten Grundstücken mit hoher Stellplatzzahl werden Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, um die von ihnen ausgehende Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Standortfestlegung so gering wie möglich zu halten oder weil deren Errichtung nur auf angrenzenden Grundstücken möglich ist und daher eine Zuordnung vorgenommen werden mußte.

Für die Baufläche D ist die Errichtung einer Tiefgarage textlich vorgeschrieben worden, da bei der Größe des zukünftigen Baukörpers auf dem oberirdischen Grundstück Flächen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze nicht im ausreichenden Umfange vorhanden sind. Hinzukommt, daß eine oberirdische Unterbringung aller notwendigen Stellplätze, auch wenn dieses platzmäßig möglich wäre, die Wohnqualität in den neuen Gebäuden erheblich mindern würde. Eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen bedeutet erheblichen Verkehrslärm und Abgasbelastung, so daß die hier vermutlich neu entstehenden Wohnungen in der Wohnqualität erheblich gemindert wären.

Ein weiteres Argument ist die verbesserte Diebstahlsicherheit für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen. Wenn die Autos der Wohnungsmieter über Nacht auf oberirdischen, für jedermann zugänglichen Stellplatzanlagen abgestellt sind, ist ein Diebstahl oder eine Demolierung der Fahrzeuge wesentlich eher möglich und, was diese Vorfälle auf anderen Stellplatzanlagen in der Nähe beweisen, in Bargteheide auch durchaus denkbar.

Die Anzahl der in der Tiefgarage mindestens unterzubringenden Stellplätze ergibt sich aus den oberirdischen Gegebenheiten des Grundstückes. Es wurde die für den Baukörper notwendige Stellplatzzahl ermittelt, von der die Anzahl abgezogen wurde, die oberirdisch überhaupt untergebracht werden kann. So ergab sich die für die Tiefgarage festzusetzende Stellplatzzahl.

Die Anzahl der Parkplätze ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ausreichend, zumal auch in dem Voßkuhlenweg Parkplätze in Längsaufstellung vorhanden sind, die dem Plangebiet zugeordnet werden können. Die Parkplätze in der neuen Straße Am Steinkreuz sind durch Fußwegverbindungen vom gesamten Plangebiet aus gut auf kurzem Weg zu erreichen.

d. Kinderspielflächen

Ein Kinderspielplatz wird nicht vorgesehen, da direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet in der Stormarner Straße große Spielflächen und Abenteuerspielplätze vorhanden sind, die durch die Fußwegverbindungen auf kurzem, gefahrlosem Wege erreichbar sind. Außerdem sind die Flächen der verkehrsberuhigten Zonen auch als Spielflächen für größere Kinder geeignet.

e. Immissionsschutz

Um die, bedingt durch den Straßenlärm notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen ermitteln zu können, wurde vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner ein Lärmschutzgutachten mit Datum von Mai 1993 erarbeitet, das Bestandteil dieser Begründung ist. Die sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen in Form von passivem Schallschutz an den Gebäudefronten (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die entsprechenden, durch das Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche, für die die Maßnahmen notwendig werden, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der bebauten Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Auf die Aussagen im Gutachten wird verwiesen. Der innere Wohnbereich ist frei von unzumutbarer Lärmbelästigung.

f. Naturschutz und Landschaftspflege

Die wertvollen Einzelbäume entlang des Rahlsdiek und im nördlichen Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt und sollen durch vorgeschriebene Nachpflanzungen ergänzt werden, um zusammen mit den Neuanpflanzungen von Straßenbäumen entlang der Straße Am Steinkreuz eine "grüne Trennung" der Baugebiete untereinander zu erreichen und damit die Durchgrünung des Stadtgebietes noch zu verstärken.

Wie schon aus den Katasterunterlagen zum Bebauungsplan ersichtlich ist, sind sämtliche Flurstücke nördlich der neuen Straße Am Steinkreuz mit einem Fichtenbestand, der mit Birken durchsetzt ist, bewachsen, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusprechen ist. Es handelt sich jedoch um niedrige, nicht gepflegte Baumbestände, weshalb eine bauliche Überplanung dieses Bereiches erfolgen kann, zumal das Gelände innerhalb des beplanten Ortsbereiches im Stadtzentrum liegt und rundherum von Wohnbebauung umgeben ist. Außerdem handelt es sich bei Fichten und Birken um schnell wachsende Gehölze. Die gesetzlich vorgeschriebene Ersatzaufforstung für diese Waldflächen soll, wie von den zuständigen Fachbehörden gefordert, im Verhältnis 1 : 2 (bei einer Ausgleichsbilanzierung) vorgenommen werden. Die Stadt Bargteheide wird dazu in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern an geeigneter Stelle des Stadtgebietes eine 0,5 ha große Fläche für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung stellen, die jedoch nicht im jetzigen Bebauungsplangebiet liegen wird. Es ist auch wesentlich sinnvoller, entsprechende neue Waldflächen am Stadtrand aufzuforsten, da hier die Baumbestände eine wesentlich bessere Entwicklungschance haben und ökologisch wertvoller sind, da sie mit der angrenzenden freien Landschaft ein ökologisch vernetztes System bilden können. Alle diese Voraussetzungen sind im Innenstadtbereich nicht gegeben.

Einige wertvolle Laubbäume, die innerhalb dieser Waldfläche liegen, sind aber im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden, um auch weiterhin eine Durchgrünung des Neubaubereiches zu erhalten. Die Baugrenzen der Neubebauung richten sich hier nach den zu erhaltenden Bäumen. Im übrigen sind auch für dieses Gebiet schon größere Anpflanzungsflächen neu festgesetzt worden, so daß ein Teil des jetzigen Waldbereiches auch später wieder grün angelegt sein wird und der Charakter stark begrünter Grundstücke erhalten bleibt.

Die Anpflanzungsfläche im Norden dient auch zur Abschirmung der dort festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlage gegenüber der nördlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung.

In den Bereichen der Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu setzen (siehe Ziffer 2, Teil B-Text), um die hiesige Natur zu schützen und zu fördern und das typische Pflanzenbild Norddeutschlands zu erhalten. Dabei sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

LISTE DER IN SCHLESWIG-HOLSTEIN HEIMISCHEN GEHÖLZE:

Fachbezeichnung	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Betula pub. carpathica	Moorbirke
Calluna vulgaris	Holsteinische Moorbirke
Carpinus betulus	Besenhede
Cornus sanguinea	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Genista anglica	Englischer Ginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirische
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Aspe
Prunus avium	Vogelkirische
Prunus padus	Traubenkirische
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Blaugrüne Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus species	Brombeer-Wildarten
Salix alba	Weißweide
Salix aurita	Örchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide

Salix repens	-	Kriechweide
Salix repens argentea	-	Silberkriechweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulex europaeus	-	Stechginster
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus minor	-	Feldulme
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	-	Wacholder
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer

Auf die Verwendung von heimischen Pflanzen wird nachdrücklich Wert gelegt, da durch sie die heimische Fauna besonders gefördert wird. Nur die Umgebung von heimischen Pflanzen wird von den dortigen Tieren besonders gut als Brutstätten oder Schutzflächen angenommen, so daß sich die Tierwelt in heimischen Pflanzen wesentlich besser entwickeln kann. Sie fügen sich auch harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Außerdem ist es wichtig, die Pflanzen im Hinblick auf den vorhandenen Boden und die Licht- und Wasserverhältnisse standortgerecht auszuwählen, damit sie durch die richtigen Lebensbedingungen anwachsen und sich gut entwickeln können..

g. Denkmalschutz, archäologisches Denkmal

Auf dem im Bebauungsplan dargestellten Denkmalschutzbereich befindet sich ein archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um einen vorgeschichtlichen Urnenfriedhof.

Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung des aufgeführten archäologischen Denkmals sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 24837 Schleswig (Telefon 04621/32347) gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenaushub) im Bereich des aufgeführten Denkmals ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Herstellung der Verkehrserschließung nicht erforderlich, da die Erschließung inzwischen fertiggestellt ist.

Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes sind auf privatrechtlicher Ebene zu realisieren.

7. Ver- und Entsorgung

Soweit notwendig, erfolgt die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen der Stadt sowie der Schlesweg Aktiengesellschaft und der Hamburger Gaswerke GmbH. Eine notwendig werdende zusätzliche Trafostation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Versorgung mit Erdgas ist nach Aussage der Hamburger Gaswerke möglich.

Die Kapazität des Bargteheider Klärwerkes erlaubt nach der Erweiterung der Anlage in den Jahren 1975/76 die im Bebauungsplan vorgesehene Neubebauung. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Bei der Errichtung eventuell notwendig werdender neuer Ver- und Entsorgungsanlagen werden rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt.

8. Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Bargteheide, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVOBL. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. 1970 S. 612).

Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

9. Finanzierung

Die Verteilung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen wird soweit wie möglich in den abzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt. Einzelheiten über die Finanzierung des Stadtanteiles werden sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung nach § 83 der Gemeindeordnung ergeben.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt ist, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß Baugesetzbuch abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung am 12.10.1994 gebilligt.

30.08.1995
08.01.1998

Bargteheide, den 02. SEP. 1998



Winkler
.....
Der Bürgermeister