

**STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Westlich Alte Landstraße (B 434), nordöstlich
Jersbeker Straße (K 56), südöstlich Kamp, süd-
westlich Kruthorst/Kaffeegang

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8 - 10
4. Erschließungsmaßnahmen.....	11 - 14
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen...	15 - 17
6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung	18
7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft	19 - 23
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	24
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten..	25 - 26
10. Hinweise	27 - 28
11. Besondere Hinweise zum Blockheizkraftwerk	29
Vermerk: Beschluß über die Begründung	30
Anlagen: Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 11 ML-Planung, Stand März 1990/Januar 1994 Schalltechnische Begutachtung Taubert und Ruhe GmbH, Stand 03. Sept. 1992 ersetzt durch nachfolgende Untersuchungen: Lärmtechnische Untersuchung Masuch + Olbrisch, Stand Juli 1993 Lärmtechnische Untersuchung -Neubau eines Blockheizkraftwerkes- Masuch + Olbrisch, Stand 31. Januar 1995 Untersuchung der Luftschadstoff-Immissionen für den Neubau eines Blockheizkraftwerkes Masuch + Olbrisch, Stand 31. Januar 1995 Untersuchung der niederfrequenten elektromag- netischen Felder ("Elektrosmog") in der Nach- barschaft bei Betrieb des geplanten Blockheiz- kraftwerkes in Bargteheide Masuch + Olbrisch, Stand 31. Januar 1995 Lärmuntersuchung zum B-Plan 11 der Stadt Bargteheide - Verträglichkeit von im Plan- geltungsbereich vorhandener Tischlerei und Kegelbahn mit umliegender Wohnbebauung - Masuch + Olbrisch, Stand 17. März 1995	

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gebiet: Westlich Alte Landstraße (B 434), nordöstlich Jersbeker Straße (K 56), südöstlich Kamp, südwestlich Kruthorst/Kaffeegang, in der Sitzung der Stadtvertretung am 25. August 1988.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

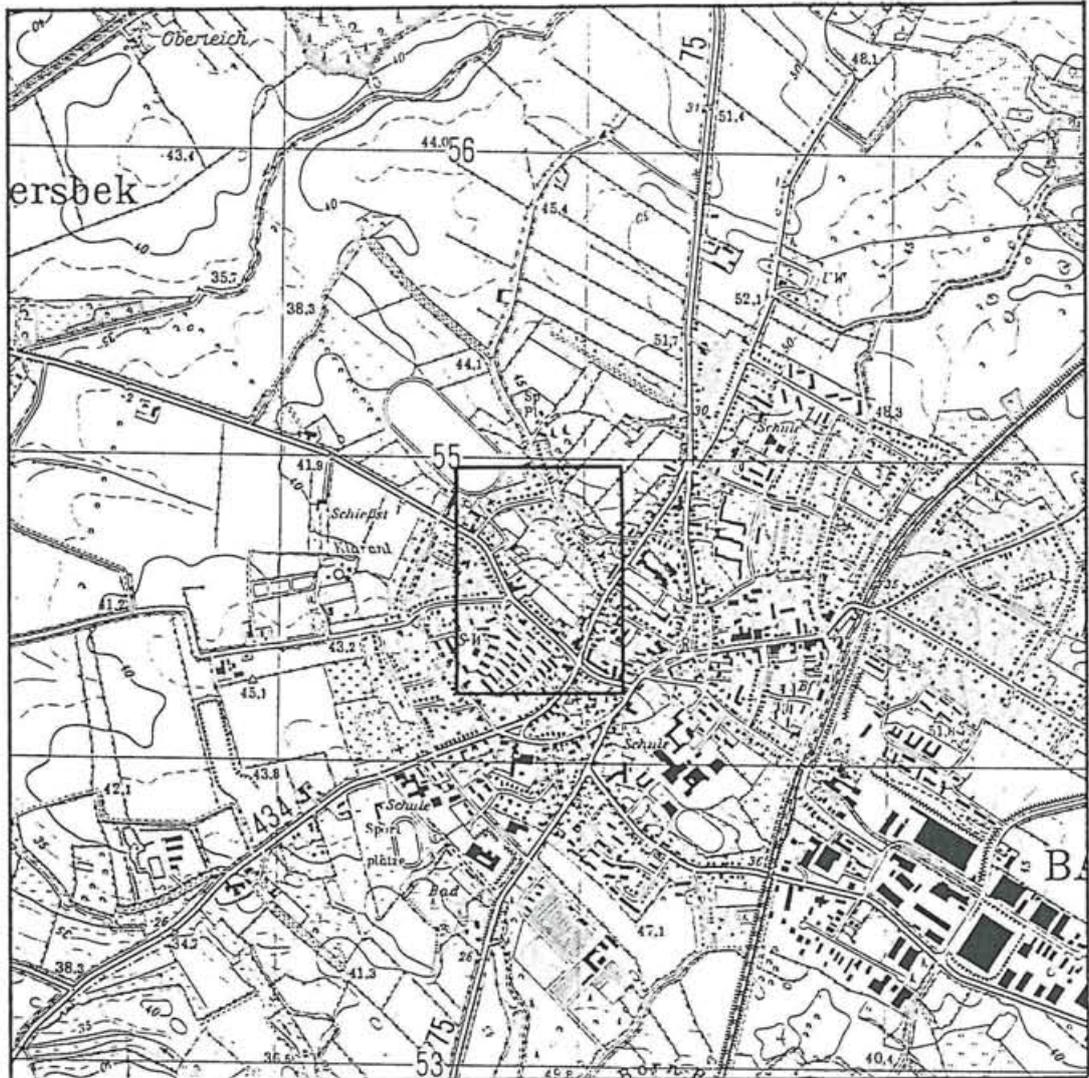
Als Kartengrundlage dient eine Montage aus den Rahmenkarten : 35-82 59-56 B, 35-83 59-56 A, 35-82 59-56 D und 35-83 59-56 C. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich bei den Bereichen entlang der umgebenden Straßen, um Grundstücke, die bereits fast vollständig bebaut sind mit Gebäuden teilweise aus dem vergangenen Jahrhundert. Diese Randbebauung ist, von wenigen neueren Gebäuden abgesehen, als lockere, offene Bebauung mit Einzelgebäuden anzusehen. Die vorhandene Bebauung entlang der verschiedenen Straßenzüge ergibt eine unterschiedliche bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung.

Zur Lageverdeutlichung ist in der auf der nächsten Seite folgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 11 entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

- Als Bauflächen "Besonderes Wohngebiet" (WB) den südöstlichen Teil des Plangebietes, teilweise entlang der Alten Landstraße und teilweise entlang der Jersbeker Straße mit einer Fläche von ca. 1,2751 ha.
- Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die übrigen bereits bebauten Bereiche entlang der Alten Landstraße und der Jersbeker Straße sowie den Nordwestteil der inneren Baufläche des Plangebietes um die Kindertagesstätte herum mit einer Fläche von ca. 3,9393 ha.

- Als Bauflächen "Reines Wohngebiet" (WR) die bereits bebauten Bereiche entlang der Straßen Kaffeegang / Kruthorst und Kamp, sowie die inneren Bauflächen des Plangebietes im südöstlichen Bereich mit einer Fläche von ca. 5,3017 ha.
- Als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - die bestehende Kindertagesstätte mit einer Fläche von ca. 0,5302 ha.
- Als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - einen Bereich an der Kindertagesstätte und als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - einen Bereich rückwärtig der Straße Kruthorst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,1618 ha.
- Als Verkehrsfläche zwei untergeordnete Bereiche der Jersbeker Straße sowie die inneren Erschließungsanlagen mit einer Fläche von ca. 0,8846 ha.
- Als Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes mit einer Fläche von ca. 0,0640 ha.

2. Gründe für die Aufstellung

Um den Bereich des Plangebietes mit seiner vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen städtebaulich zu ordnen und den inneren, bisher unbebauten Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen, beschloß die Stadtvertretung Bargtheide die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11.

Das Erfordernis zur Überplanung ergibt sich für den bereits bebauten Randbereich der umgebenden Straßen zur Festlegung und zum Erhalt der sich bisher entwickelten Siedlungsstruktur. Es sollen daher hier nur noch grundstücksbezogene angemessene Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt werden, wobei der südöstliche Teil des Plangebietes mit seiner besonderen Bedeutung auch für das übrige Stadtgebiet hiervon ausgenommen ist, hier sollen besondere Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Der übrige Innenbereich des Plangebietes, einschließlich Grundstücksanteilen großer bebauter Grundstücke und mit Ausnahme der bestehenden Kindertagesstätte, soll im wesentlichen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierbei ist es vorgesehen, in etwa ein fünftel des bisher unbebauten Innenbereiches dem Geschoßwohnungsbau, hier insbesondere dem Sozialen Wohnungsbau, zuzuführen. Die übrigen Flächen sollen einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorbehalten sein, wobei die Nutzungsmöglichkeiten des Reinen Wohngebietes und auch des Allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden können. Der gesamte Innenbereich ist im Grundsatz als Reines Wohngebiet vorgesehen, wobei in zwei unterschiedlich großen Teilbereichen davon abgewichen wird und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist. Dies geschieht insbesondere aus Gründen zur Sicherung und Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und darüber hinaus zum Ausgleich unterschiedlicher Vorbelastungen aufgrund bereits bestehender Nutzungen und Einrichtungen sowie neu hinzukommender Einrichtungen. Die Stadt geht davon aus, daß die hier vorgenommenen Nutzungsgliederungen zwischen dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet vertretbar und zulässig ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 soll künftig durch ein Blockheizkraftwerk mit Brauch-Warmwasser und Heiz-Warmwasser versorgt werden.

Hierzu war im Zuge der Aufstellung zunächst ein Standort an der innergebietlichen Erschließungsstraße zur Alten Landstraße (B 434) hin vorgesehen. Von diesem Standort ist aus verschiedenen städtebaulichen Gründen zwischenzeitig abgesehen worden und nunmehr, nach Abwägung aller bekannten Fakten, ein Standort im westlichen inneren Teil des Plangebietes an dem Bereich der Kindertagesstätte angrenzend festgelegt worden. Bei diesen städtebaulichen Überlegungen zur Festlegung des Standortes waren insbesondere technische und wirtschaftliche Gründe ausschlaggebend.

Vorgesehen ist dieser Standort mit der entsprechenden Einrichtung nicht nur als Gebietsversorgungseinrichtung für den Bebauungsplan Nr. 11, sondern auch als Gebietsversorgungseinrichtung für westlich angrenzende künftige Siedlungsbereiche in der Stadt.

Mit diesem Standort kann mit dem notwendigen Versorgungsnetz für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ein technisch optimaler Betrieb gewährleistet werden, bei dem gegenüber dem ursprünglichen Standort an der B 434 keine überdimensionierten Versorgungsleitungen vorgehalten werden müssen, die einen schlechteren Wirkungsgrad der Versorgung bedeuten würden.

Mit dem Standort an der Augusta-Stolberg-Straße im Bereich der Kindertagesstätte können sowohl die Betriebsmodule des Blockheizkraftwerkes als auch das gesamte Versorgungsleitungssystem auf den Bedarf innerhalb des Plangebietes festgelegt und errichtet werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der Alten Landstraße, von der Einmündung Wurth bis in die Jersbeker Straße zum Grundstück Nr. 20, wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung auch für andere Stadtbereiche als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet)" gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen weiter entlang der Jersbeker Straße bis zur Einmündung Kamp und weiter entlang der Alten Landstraße einschließlich Grundstück Kaffeegang Nr. 1 sowie dem nordwestlichen Teil der inneren Plangebietsfläche um die Kindertagesstätte herum wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung der übrigen Bauflächen des Plangebietes entlang den Straßen Kaffeegang / Kruthorst und Kamp sowie dem restlichen inneren Bereich wird als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Für die bereits bebauten Grundstücke sind, von wenigen begründbaren Ausnahmen abgesehen, auf jedes einzelne Grundstück bezogen, überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Im unbebauten Innenbereich des Plangebietes sind sowohl Einzelbauflächen als auch durchgehende überbaubare Bauflächen festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist für den Bereich des Besonderen Wohngebietes in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes ist gleichfalls eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Reinen Wohngebietes ist eine Gliederung dergestalt vorgenommen, als daß der Bereich des Geschoßwohnungsbaues im südöstlichen Teil des Innenbereiches in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt ist, der übrige Bereich des Reinen Wohngebietes ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für den Bereich des Besonderen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang Alte Landstraße / Kaffeegang ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Jersbeker Straße ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Der für den Geschoßwohnungsbau vorgesehene Bereich des Reinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Der übrige Bereich des Reinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Auf die festgesetzten Grundflächenzahlen der Baugebiete sind die Anlagen nach § 19(4) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung mitzurechnen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen, deren Höhenlage und deren Höhenentwicklung sind wenige Festsetzungen getroffen.

Der Bereich der bestehenden Kindertagesstätte ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Als Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist ein Teil der bisherigen Freiflächen der Kindertagesstätte festgesetzt und als Grünfläche – Parkanlage – eine kleinere Fläche rückwärtig des Grundstückes Kruthorst Nr. 17.

Zur Sicherung der Gebietsversorgung und Versorgung künftiger nachbarlicher Baugebiete ist an der Augusta-Stolberg-Straße im Bereich der Kindertagesstätte eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk festgesetzt, für das weitergehende Festsetzungen getroffen sind.

Weitergehende Festsetzungen und Maßnahmen zu den Belangen des Immissionsschutzes für das Blockheizkraftwerk sind gemäß der gutachtlichen Beurteilung erforderlich. Aus diesen Gründen sind

umfangreiche Inhalte des vorliegenden Gutachtens als Festsetzungen im Teil B – Text aufgenommen. Darüber hinaus sind jedoch keine weiteren Belange zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm sind für die Bauflächen entlang der Alten Landstraße und der Jersbeker Straße passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, November 1989, festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen Alte Landstraße (Bundesstraße 434), Jersbeker Straße (Kreisstraße 56), Kamp, Kruthorst und Kaffeegang umschlossen.

Diese Straßen befinden sich in einem unterschiedlichen Ausbauzustand. Für die Alte Landstraße ist ein Teilumbau und Rückbau durchgeführt, bei dem gleichzeitig auf der Ostseite die Anlegung eines Radweges erfolgt ist. Für die Jersbeker Straße ist ein Ausbau vorgesehen. Die Straßen Kamp und Kaffeegang sind ausgebaut. Für die Straße Kruthorst ist ein Teilausbau zur Anlegung von Fußsteigen vorgesehen, wobei die Anlegung jedoch im bisherigen öffentlichen Grundstücksbereich erfolgen soll.

Der Hauptverkehrszug dieser innergebietlichen verkehrlichen Erschließung ist als Augusta-Stolberg-Straße bezeichnet und verläuft von der Alten Landstraße her entlang der Nordostseite des inneren Plangebietes bis zur Anbindung an die Straße Kamp. Der Südteil der Straßenschleife im inneren Plangebiet ist als Gretje-Offen-Weg bezeichnet und der Nordteil der Straßenschleife ist als Marie-Schlei-Weg bezeichnet.

Die Hauptanbindung des inneren Plangebietes an die Alte Landstraße ist nach dem Separationsprinzip mit folgendem Regelquerschnitt vorgesehen von Süd nach Nord: 2,0 m bzw. mindestens 2,0 m Fußweg, in Teilbereichen 2,0 m breite Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m bzw. 6,0 m breite Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung bzw. in Senkrechtaufstellung auf der Nordseite zwischen Fußweg und Fahrbahn, sowie 2,0 m bzw. mindestens 2,0 m Fußweg.

In diesem Bereich sind auch Parkplätze angeordnet, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in der Alten Landstraße bzw. Kaffeegang nicht angeordnet werden können.

Dieser Teil der Augusta-Stolberg-Straße gabelt sich nach ca. 110 m Erschließungslänge und geht dann in die nach dem Mischprinzip weitere Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – über. Der nach Nordosten abgehende Teil ist weiter die Augusta-Stolberg-Straße, der nach Südwesten abgehende Teil ist nunmehr der Gretje-Offen-Weg. Die Augusta-Stolberg-Straße ist bis zur Aufweitung im Bereich des Wohnweges 1 in einer Breite von 7,00 m vorgesehen. Über die Aufweitung des Eckbereiches am Wohnweg 1 hinaus wird die Augusta-Stolberg-Straße in einer Breite von 8,50 m weitergeführt, wobei hier neben dem 7,00m breiten Bereich der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche links und rechts je 0,50 m breite Randstreifen vorgesehen sind.

Der Einmündungsbereich der Augusta-Stolberg-Straße in die Straße Kamp ist auf den letzten 15 m dann wieder nach dem Separationsprinzip vorgesehen, wobei sich die Gesamtverkehrsfläche dann in 1,50 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg gliedert.

Der Gretje-Offen-Weg ist in seinem in Nordost/Südwest verlaufenden Teil in einer Breite von 7,50 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – im Mischsystem vorgesehen. Nach der Eckaufweitung des Gretje-Offen-Weges wird dieser Weg nur noch in 7,00 m Breite fortgeführt.

Der Marie-Schlei-Weg als 2. Teil der inneren Straßenschleife ist in 7,00 m Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – im Mischprinzip vorgesehen. Auch hier ist im Eckbereich, dem Übergang zum Gretje-Offen-Weg, eine platzähnliche Aufweitung vorgesehen, wobei die Anbindung des Gretje-Offen-Weges zu dieser Eckaufweitung mit besonderen Fahrbahnverschenkungen erfolgt.

Der Ausbau und die Ausgestaltung des gesamten Verkehrsberuhigten Bereiches ist einer besonderen Ausbauplanung vorbehalten und wird nicht mit der Aufstellung dieses Planes durchgeführt.

Der Nachweis von notwendigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen kann für den Bereich der Alten Landstraße, dem Kaffeegang und dem östlichen Teil der inneren Bauflächen durch die Parkplätze an der nach dem Separationsprinzip vorgesehenen Teil der Augusta-Stolberg-Straße erbracht werden. Für die Bereiche mit Erschließung durch verkehrsberuhigte Bereiche wird er durch die vorgesehene Ausbauplanung erbracht, da hinreichend Flächen zur Verfügung stehen, die auch die notwendige Durchgrünung beinhalten soll.

Für rückwärtig liegende Grundstücke ist neben der Erschließung durch Wohnwege die Erschließung durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende ausreichend leistungsfähige und für den inneren Bereich zu ergänzende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen Bereich wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende und für den inneren Bereich zu ergänzende elektrische Versorgungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für den inneren Bereich zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargtheide ist an das Ortsnetz Bargtheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Zur wirtschaftlichen Versorgung mit Brauch-Warmwasser und Heiz-Warmwasser ist als Gebietsversorgungseinrichtung die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes durch den Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GMBH vorgesehen. Notwendige Versorgungsleitungen im öffentlichen und privaten Bereich sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für den inneren Bereich zu ergänzende Entsorgungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Mit dem Entsorgungsträger ABWASSERENTSORGUNGSGESELLSCHAFT MBH des Klärwerkes und dem dazugehörigen innerstädtischen Entsorgungssystem sind notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstige Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN MBH sichergestellt. Zur Sicherung der Abfallentsorgung ist in Bereichen, in denen ein Einfahren von Müllfahrzeugen nicht vorgesehen ist, die Anordnung von Müllgefäßstandplätzen, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Anschluß an die bestehende Oberflächenentwässerungsleitung zur Regenwasserkläranlage Kruthorst sichergestellt. Durch die Ableitung über diese Regenwasserkläranlage wird eine Verbesserung der Qualität des Oberflächenwassers erreicht. Die Hauptentwässerungsleitung innerhalb des Plangebietes ist zwischenzeitig erstellt. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssystem im öffentlichen und im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger, STADT BARGTEHEIDE, einvernehmlich abzustimmen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 wird von den Straßen Alte Landstraße, Jersbeker Straße, Kamp, Kruthorst und Kaffeegang umschlossen. Aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung und ihrer Verkehrsbelastung gehen von der Alten Landstraße und der Jersbeker Straße schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung im betroffenen Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen die Grundstücke entlang der Alten Landstraße und der Jersbeker Straße, teilweise in den inneren Bereich hinein.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten, bzw. seitlichen Gebäudeseiten festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnischen Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 11 sind Bestandteil dieser Begründung. Auf die inhaltlichen Wiederholungen der Gutachten wird verzichtet.

Aufgrund der aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festlegung des Standortes des Blockheizkraftwerkes hat die Stadt zur Überprüfung der Umweltverträglichkeit dieses geplanten Blockheizkraftwerkes umfangreiche gutachtliche Ermittlungen erstellen lassen, die sich mit der Problematik des Lärms und Erschütterungen, den Abgasen und Gerüchen sowie den niederfrequenten elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog) ausgehend von dieser geplanten Anlage befassen.

Diese besonderen gutachtlichen Untersuchungen sind gleichfalls Bestandteil dieser Begründung. Auf die inhaltlichen Wiederholungen wird verzichtet.

Aufgrund der Feststellung der gutachtlichen Untersuchungen wird festgestellt, daß bei der Standortwahl des Blockheizkraftwerkes im Nahbereich der Kindertagesstätte sowie der angrenzenden neuen und bestehenden Wohnbebauung auch unter Beachtung eines deutlich höheren Schutzanspruches für den Bereich der Kindertagesstätte diese Bereiche nicht unvertretbar beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist gutachtlich festgestellt, daß für den Bereich der Kindertagesstätte, selbst zu Einzelaspekten möglicher Immissionen, eine deutlich feststellbare Vorbelastung besteht.

Zum Abschluß ist festzustellen, daß andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen für den Bereich der Kindertagesstätte und des Blockheizkraftwerkes nicht gegeben sind.

Für den Bereich der Gaststätte mit Kegelbahn und zugehöriger Stellplatzanlage an der Jersbeker Straße (Haus-Nr. 34) ergeben sich besondere immissionsrechtliche Problematiken. Auch hierfür ist eine gutachtliche Untersuchung erstellt, die gleichfalls

Bestandteil dieser Begründung ist. Die notwendigen Maßnahmen und Regelungen zur Sicherung und Entwicklung der hier vorgesehenen Bebauung sind durch Planzeichen und Text entsprechend festgesetzt.

Weitergehende Belange des Immissionsschutzes sind für diesen besonderen Bereich nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung sind für die vorhandenen Einzelbäume nach § 9(1)25b Baugesetzbuch 1986 entsprechende Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen. Die zu berücksichtigenden Einzelbäume sind eingemessen und in die Katasterkarte der Planzeichnung übertragen.

7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Im Interesse der Landschaftspflege und zur Verbesserung des Ortsbildes sind umfangreiche, auf die verschiedenen Bereiche und Zwecke abgestimmte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung nach § 9(1)25a Baugesetzbuch i.V.m. § 9(1)25b Baugesetzbuch als flächenhafte Anpflanzung – Baumgruppen –, als Knick, als Pflanzstreifen, als Hecke und als Einzelbaum festgesetzt.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart und dem Nutzungszweck zu pflegen, dieses beinhaltet auch das "auf den Stock setzen" des Knicks.

Zur Beachtung der Belange des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind auf den nachfolgenden Seiten unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Für den inneren, bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11, dessen Flächen nicht der Randbebauung des Plangebietes zugeordnet werden können, wird eine einfache Bilanzierung des sich durch die Maßnahmen innerhalb des Gebietes ergebenden Eingriffes und des hierfür erforderlichen Ausgleiches auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) - wiedergegeben.

Der Eingriff durch die Verkehrsflächen der innergebietlichen Erschließungsstraßen, der privaten Erschließungseinrichtungen als GFL-Rechte sowie den Bauflächen des Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes mit geringer bzw. durchschnittlicher Dichte der Bebauung und einem verhältnismäßig geringen verkehrlichen Erschließungsaufwand erfolgt auf einer Intensivgrünlandfläche, die als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß es sich hier um eine innerstädtische Fläche handelt, die im Grundsatz vollständig umbaut ist und an keine Grünzonierungen an die freie Landschaft angebunden ist.

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zugeleitet wird, anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene Vorflutleitungssysteme den bereits bestehenden Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffes durch Versickerung anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers, wie z. B. Dachflächenwasser, erscheint möglich, da aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nur in sehr begrenztem Umfange möglich sein wird. Als wichtiger Beitrag zur Minimierung des Eingriffes ist hierbei noch die Begrenzung der maximalen Oberflächenversiegelung der Baugrundstücke anzusehen.

Für das Schutzgut "Boden" ergibt sich ein auszugleichender Eingriff durch die vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, den Gemeinschaftsgaragen bzw. den Gemeinschaftsstellplätzen sowie durch die maximal errichtbare Grundfläche auf den Baugrundstücken. Nach den Regelungen des vorgenannten Erlaßes ergibt sich folgende Ausgleichsfläche gemäß den nachfolgend aufgeführten Einzelansätzen:

Straßen			
Augusta-Stolberg-Straße			
Marie-Schlei-Weg			
Gretje-Offen-Weg	8.168 qm x 0,3	=	2.450 qm
Wohnwege und private			
GFL-Rechte	1.501 qm x 0,3	=	450 qm
Gemeinschaftsgaragen /			
Gemeinschaftsstellplatz-			
anlagen	1.085 qm x 0,3	=	325 qm
Baugrundstücke			
max. GRZ = 0,4	28.815 qm x 0,4 x 0,3	=	3.458 qm
max. GRZ = 0,45	8.804 qm x 0,45 x 0,3	=	1.188 qm
			<hr/>
Ausgleichsfläche			7.871 qm
			=====

Nach den Regelungen des vorgenannten Erlaßes sind 7.871 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich ist bereits im Zuge der Neuaufstellung 1993 des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck gebracht, daß Ausgleichsflächen in diesem städtebaulichen Eingriffsbereich nicht vertretbar zugeordnet werden können, sondern somit nur Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des notwendigen Eingriffes möglich sind. Auf eine mögliche Ermäßigung des ermittelten erforderlichen Flächenbedarfes zum Ausgleich wird aus vorgenannten Gründen verzichtet.

Als Maßnahme zur Minimierung der notwendigen Eingriffe ist folgendes hervorzuheben

- Reduzierung des Straßenquerschnittes der innergebietlichen Erschließungsanlagen und gleichzeitiger Gestaltung im überwiegenden Bereich als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechender Begrünung durch Pflanzflächen für Großgrün

- Eingrünung der Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- Deutliche Reduzierung der maximal möglichen Oberflächenversiegelung der Baugrundstücke
Diese Regelung wird als die wichtigste Maßnahme zur Minimierung angesehen, da hier die sonstigen Möglichkeiten nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung erheblich eingeschränkt sind.
- Schaffung und Erhalt von umfangreichen unversiegelten Freiflächenbereiche im Bereich der Kindertagesstätte.

Der volle Ausgleich des Schutzgutes "Boden" ist unter Berücksichtigung aller anderen Belange im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nur begrenzt ausgeglichen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Teilbereich, der sich von seiner innergebietlichen Gestaltung an die Nachbarbaugebiete anpassen soll. Von daher sind nur in sehr begrenztem Umfang der Erhalt und die Weiterentwicklung vorhandener bzw. neu anzubindener Grünbereiche und Grünstrukturen möglich. Es wird jedoch ein Mindestmaß innergebietlicher Durchgrünung erhalten und weiterentwickelt. Unter den besonderen Gegebenheiten des Plangebietes geht die Stadt davon aus, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen zum Landschaftsbild hier nicht erforderlich sind.

Die Stadt geht weiter davon aus, daß mit dieser einfachen Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleich den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist.

Aufgrund des geringen Planumfangs und der untergeordneten Bedeutung wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Die Stadt geht davon aus, daß die notwendigen Regelungen und Maßnahmen durch den Bebauungsplan hinreichend getroffen und gesichert sind.

Weitergehende Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

8. 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.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den inneren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erstellt.

A. Grunderwerb:	
Augusta-Stolberg-Straße	
Marie-Schlei-Weg	
Gretje-Offen-Weg	
Wohnwege 1 - 3	328.800,00 DM
B. Verkehrsfläche:	
Augusta-Stolberg-Straße	
Marie-Schlei-Weg	
Gretje-Offen-Weg	
Wohnwege 1 - 3	1.575.600,00 DM
C. Oberflächenentwässerung - anteilig	
Augusta-Stolberg-Straße	
Marie-Schlei-Weg	
Gretje-Offen-Weg	
sowie Wohnwege 1 - 3	207.600,00 DM
D. Straßenbäume	
Augusta-Stolberg-Straße	
Marie-Schlei-Weg	
Gretje-Offen-Weg	42.000,00 DM
E. Straßenbeleuchtung	
Augusta-Stolberg-Straße	
Marie-Schlei-Weg	
Gretje-Offen-Weg	50.400,00 DM
	<hr/>
	2.204.400,00 DM
Planung und Abrundung ca. 13 %	295.600,00 DM
	<hr/>
	2.500.000,00 DM
	=====

Die Kosten zu A bis E sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Stadt Bargteheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 250.000,00 DM

=====

Sofern die Stadt von den neuen Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch macht, ergibt sich kein städtischer Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Kosten werden vollständig auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung frühestens in dem Haushalt für das Jahr 1995 in einem Teilbetrag und für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt.

F. Schmutzwasserleitung	561.600,00 DM
G. Regenwasserleitung, anteilig	310.800,00 DM
H. Wasserversorgung	296.400,00 DM
	<hr/>
	1.168.800,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	181.200,00 DM
	<hr/>
	1.350.00,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Kosten zu F bis H sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Naturschutzgesetz ergeben sich, wie unter Ziffer 7 dieser Begründung beschrieben, keine geldlich zu bewertenden Ausgleichsmaßnahmen, so daß auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

10. 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. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

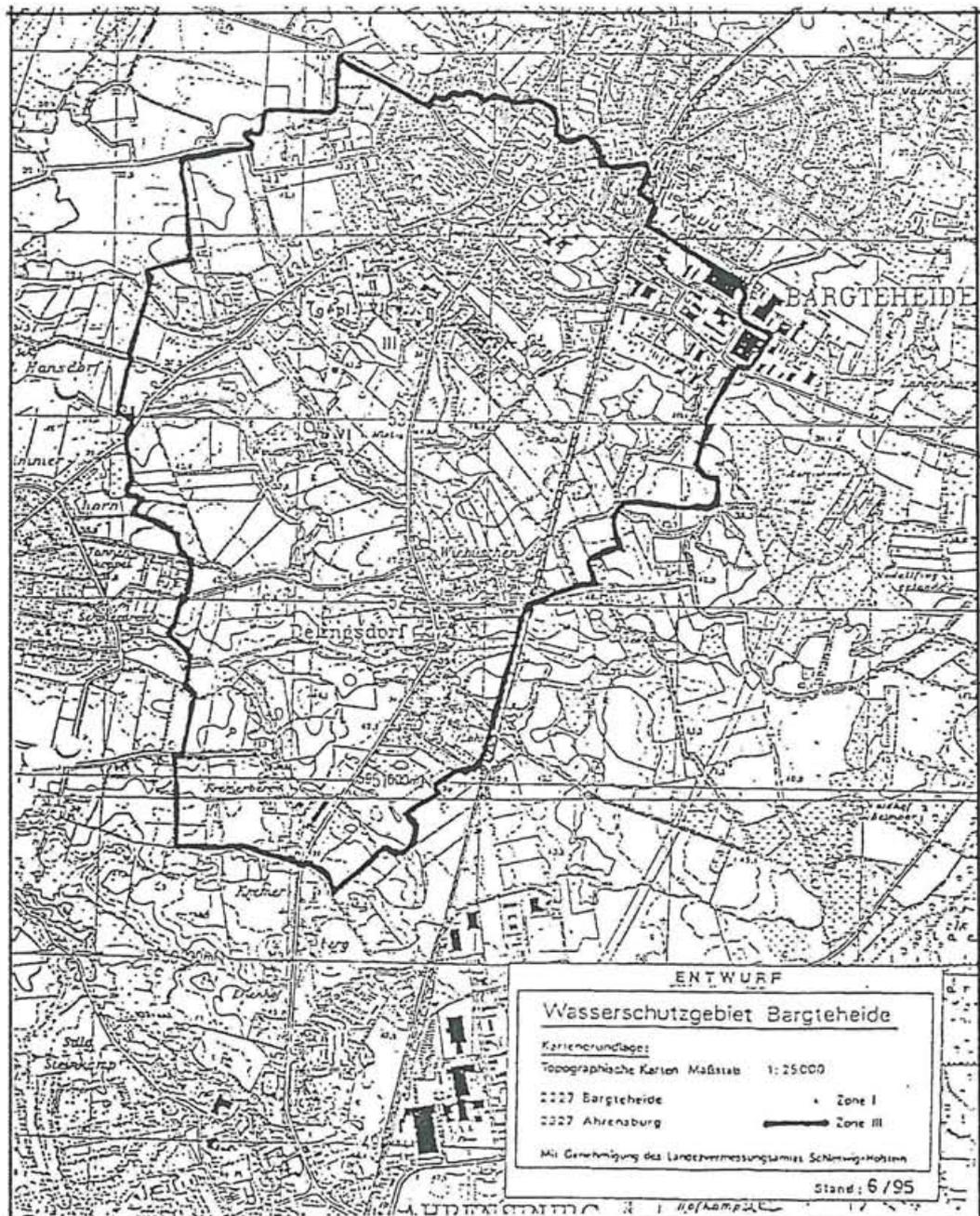
Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von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

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargtheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 11 liegen ca. 700 m nördlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargtheide.

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.

Der Errichter und Betreiber des Blockheizkraftwerkes ist im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf die Anforderungen aus dem vorstehenden DVGW-Regelwerk hinzuweisen.

Entwurf Wasserschutzgebiet Bargteheide – Schutzzone III



Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG ist im inneren Bereich die Errichtung von zwei Transformatorenstationen vorgesehen. Es wird darauf verzichtet diese festzusetzen, mit dem Hinweis darauf, daß im Einvernehmen mit der Stadt, unabhängig vom Festsetzungserfordernis, Standorte gefunden und gesichert werden können. Die Eintragung notwendiger beschränkt persönlicher Stationsdienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers ist dafür vorgesehen.

11. Besondere Hinweise zum Blockheizkraftwerk

Zur Errichtung des Blockheizkraftwerkes sind gutachtliche Untersuchungen zu den Emissionen "Abgas" und "Elektrosmog" erstellt. Eine Regelung der im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen ist über die Festsetzungen durch Planzeichen, bzw. Text nicht möglich.

In die Baugenehmigung zur Errichtung des Blockheizkraftwerkes ist der Hinweis aufzunehmen, daß

- eine wiederkehrende Abgasmessung des Blockheizkraftwerkes durch den Schornsteinfeger zu erfolgen hat;
- der Betreiber des Blockheizkraftwerkes verpflichtet wird, die Anlage eigenverantwortlich nach dem Stand der Technik entsprechend den geltenden Richtlinien zu betreiben.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Gebiet: Westlich Alte Landstraße (B 434), nordöstlich Jersbeker Straße (K 56), südöstlich Kamp, südwestlich Kruthorst/Kaffeegang, der Stadt Bargteheide, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 30. August 1995.

Bargteheide, den 14. Mai 1996



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1990; März 1991; Dez. 1993; Jan. 1994;
Juni 1994; Nov. 1994; Febr. 1995; April 1995;
Okt. 1995; März 1996; April 1996;