

Stadt Bargteheide - Kreis Stormarn
Bebauungsplan Nr. 13 (neu)

Begründung

G l i e d e r u n g

- A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 13 (neu) der Stadt Bargteheide
- B Bebauungsplan Nr. 13 (neu)
 - 1. Rechtsgrundlage
 - 2. Geltungsbereich
 - 3. Städtebauliche Planung
 - a) Art der Flächennutzung und deren
Flächengrößen
 - b) Art und Maß der baulichen Nutzung
 - ba) Baulinien
 - bb) Baugebietsfestsetzung
 - bc) Vergnügungsstätten
 - bd) Geschossigkeit und Grund- und
Geschoßflächenzahl
 - be) gestalterische Festsetzungen
 - bf) Bauweise
 - c) Verkehrsplanung

4. Immissionsschutz
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Denkmalschutz und Erhaltungsgebot
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Ver- und Entsorgung
9. Kosten
10. Finanzierung

A. Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Stadt Bargteheide.

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

- | | |
|--|--|
| 08.11.84/27.06.85 | Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) |
| 04.02.85/02.09.85 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 15.09.87 - 15.10.87
und am 23.09.87 | Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung). |
| 14.09.87 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 18.02.88/15.06.88 | Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide. |
| 22.03. bis 21.04.88
29.06. bis 28.07.88 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 18.02.88, 15.06.88,
25.08.88, 24.11.88 | Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide über die eingegangenen Bedenken und Anregungen. |
| 25.08.88, 24.11.88,
08.02.90 | Satzungsbeschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide gem. § 10 BauGB |
| 25.08.88, 08.02.90 | Billigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) |

B Bebauungsplan Nr. 13 (neu)

1. Rechtsgrundlagen, bestehende Pläne

Der Bebauungsplan Nr. 13 (neu) wurde aus der 6. Änderung des F-Planes der Stadt Bargteheide entwickelt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG aufgestellt wird. Dieses Verfahren wurde gewählt, um die geänderten städtebaulichen Vorstellungen im Innenstadtbereich möglichst kurzfristig umsetzen zu können. Außerdem gelten im Plangebiet die Baumschutz VO der Stadt Bargteheide vom 05.04.1984 und die Gestaltungssatzung der Stadt Bargteheide vom 08.10.1984, die beide neben dem B-Plan weiterhin Rechtskraft behalten und bei Bauvorhaben mit zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 (neu) faßt verschiedene Teilbereiche der B-Pläne Nr. 2, 8 und 13 c mit zusammen, die bei Rechtswirksamkeit dieses neuen B-Planes außer Kraft treten.

Die Teilbereiche aus den anderen B-Plänen wurden aufgenommen, um ein einheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten zu können.

Als Grundlage der städtebaulichen Planung dient der von der Stadt Bargteheide beschlossene Rahmenplan mit dem Stand vom Juli 1986.

Der Rahmenplan wurde erstellt, um Aussagen zur Situation, d.h., zum sozialen, wirtschaftlichen und bau-

lichen Gefüge des Planungsraumes zu machen und Ziele für das Gebiet zu formulieren. Die städtebaulichen Determinanten sollen mit dem Ziel einer kleinstädtischen Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 (neu) wird wie folgt begrenzt durch:

Die nördliche Grenze des Grundstückes Lübecker Str. 16, den Fußweg Mühlenstr./Am Steinkreuz, die Straße Am Steinkreuz, die östliche Grenze der Flurstücke 12/15 und 16/8 und den Fußweg zwischen Rathausstraße, den nördlichen Rand der Rathausstraße bis zur Einmündung Voßkuhlenweg und Bahnhofstraße, die Südgrenze der Flurstücke 35/113 bis 35/118 einschließlich dahinterliegendem Kinderspielplatz, den westlichen Rand der Baumschulenstraße und den nördlichen Rand der Theodor-Storm-Straße, den westlichen Rand der Straße Am Schulzentrum durch das Gelände der Emil-Nolde-Schule und des Stadtparks, den Fußweg Lohe/Hamburger Straße, den östlichen Rand der B 75/Hamburger Straße/Am Markt/Lübecker Straße.

3. Städtebauliche Planung

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 13 (neu) soll der zentrale Bereich der Stadt Bargteheide, ein großer Teil des Stadtzentrums, einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Bereits bestehende positiv-verwirklichte Bauvorhaben werden in ihrer Substanz übernommen. Die Entwicklung von für Bargteheide überdimensionierten Wohn- und Ge-

schäftsgebäuden, wie sie teilweise in alten Plänen zugelassen waren, soll aber wegen eines neuen städtebaulichen Planungsverständnisses verhindert werden. Bargteheide muß, gerade im Gegensatz zu den großstädtischen Hamburger Randbereichen, seinen Kleinstadtcharakter mit großem Wohnwert und guter Geschäftsausstattung wahren und ausbauen.

Diese grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen sollen durch die Festsetzungen dieses B-Planes verwirklicht werden, was sich im einzelnen wie folgt darstellt:

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes wie folgt genutzt werden:

Netto-Bauland

im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	63.190 m ²	6,32 ha
im Mischgebiet (MI)	32.570 m ²	3,26 ha
im Kerngebiet (MK)	7.220 m ²	0,72 ha

102.980 m² 10,30 ha

=====

Öffentliche Verkehrsflächen

Am Steinkreuz	2.240 m ²	
B 75 (Teilflächen)	1.700 m ²	
Mittelweg	2.650 m ²	
Planstraße A	880 m ²	
Planstraße B	1.200 1.640 m ²	
Rathausstraße	10.330 m ²	
Marktplatz (Schweinemarkt) mit Zuwegungen	4.420 m ²	
Planstraße C	1.300 m ²	
Planstraße D	440 m ²	
Baumschulenstraße	1.250 m ²	
Theodor-Storm-Straße	970 m ²	
Emil-Nolde-Straße	1.200 m ²	
Fußwege (zusammengefaßt)	3.100 m ²	
Öffentl. Parkplätze außer- halb des Straßenbereiches	7.750 m ²	
Am Markt	2.400 m ²	
	<hr/>	
	41.830 m ²	4,18 ha
	=====	

Grünflächen, allgem.

Spielplatz	1.850 m ²	
Parkflächen	25.700 m ²	
	<hr/>	
	27.550 m ²	2,76 ha
	=====	

Flächen für Gemeinbedarf

südwestl. Utspann	2.660 m²	
östl. Schweinemarkt	1.040 m ²	
Schulzentrum	13.900 m ²	
Rathaus	1.900 m ²	
	<hr/>	
	19.500 m²	1,95 ha
	16.840	1,68
	<hr/>	<hr/>

Flächen für den Denkmal-		
schutz	900 m ²	0,09 ha
	<hr/>	<hr/>

Gesamtfläche	=	190.100 m ²	19,01 ha
		<hr/>	<hr/>

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

ba) Baulinien

Um die vorhandenen Vor- und Rücksprünge der Bebauung in der Rathausstraße, die gestalterisch sehr wünschenswert sind, festzuschreiben, werden hier Baulinien festgesetzt.

bb) Baugebietsfestsetzung

Ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend werden die Bauflächen im Rahmenplan als Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden in den

Bebauungsplan übernommen, weil sie der tatsächlichen und auch gewünschten Nutzung entsprechen. Auf die Ausführungen zum Rahmenplan wird hierzu verwiesen.

bc) Vergnügungsstätten

Im Bereich der Mischgebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 Bau NVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit Vergnügungsstätten sind hier insbesondere gemeint: Discotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S. des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf 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 zumutbar anzusehen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um einen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Bargteheide und eine Verödung der Hauptgeschäftsstraßen über Tage zu vermeiden.

Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge 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, sie würden hier zur Verödung führen. Im übrigen sind Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Kerngebiet dieses Bebauungsplanes möglich. Hier werden diesbezüglich keine Einschränkungen vorgenommen.

bd) Geschossigkeit und Grund- und Geschoß-
flächenzahl

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl wurden ebenfalls aus dem von der Stadt Bargteheide beschlossenen Rahmenplan übernommen und sind für den kleinstädtischen Charakter Bargteheides angemessen.

Im Mischgebiet und im Kerngebiet zwischen dem Mittelweg und der Straße Am Markt differiert die

Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im B-Plan von der im Rahmenplan. Diese Abweichung resultiert aus dem Gedanken, daß eine durchgehende dreigeschossige Bebauung, wie im Rahmenplan vorgesehen, für diesen Bereich nicht erstrebenswert ist, um einen vernünftigen, abgestuften Übergang zu den angrenzenden Allgemeinen und Besonderen (im B-Plan 13 b) Wohngebieten mit geringerer Geschossigkeit zu finden. Eine Abstufung gegenüber dem Zentrum am Schweinemarkt/Mittelweg ist durchaus wünschenswert und nur so zu erreichen.

Für das vorgenannte Gebiet weicht auch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl im B-Plan von der im Rahmenplan ab, was bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gem. § 17 Abs. 1 Bau NVO zwingend ist.

Für das an der Rathausstraße zwischen Mittelweg und Baumschulenstraße festgesetzte Mischgebiet weicht die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse von der im Rahmenplan ab. Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird der Anfangsbereich der verkehrsberuhigten Zone "Rathausstraße" offener gestaltet. Auch die vorhandene Bebauung geht in diesem Bereich über eine Zweigeschossigkeit nicht hinaus.

Die Grundflächenzahl wurde so ermittelt, daß die Geschoßflächenzahl nur durch den zumindest teilweisen Ausbau des Dachgeschosses zu erzielen ist, um einer übermäßig großen Dimensionierung der Bau-

körper durch vollständiges Ausnutzen der Bauflächen und nichtausgebaute Dachgeschosse zu verhindern.

be) Gestalterische Festsetzungen

Eine Flachdachbebauung bzw. eine bebauung mit nur geringer Dachneigung ist im gesamten Planbereich aus stadtarchitektonischen Gründen nicht gewünscht. Aus diesem Grund werden in den Bereichen, in denen die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide nicht gilt, zulässige Dachneigungen von 38° bis 45° festgesetzt, so daß ein einheitliches Ortsbild entsteht.

Die in der Rathausstraße auf privaten Grundstücken entstehenden Freiflächen zwischen der bebauung und der Straßenbegrenzungslinie sind der Straßenraumgestaltung zuzuordnen. Auf diese Weise sollen Straßenraum und bebauung in der zentralen Einkaufsstraße Bargteheides zu einem einheitlichen Bild abgerundet werden.

Die straßenbezogene bebauung in der Baumschulenstraße, die einen typischen Villencharakter mit Vorgärten aufweist, soll erhalten bleiben bzw. sollen Neubauten mit einem Straßenraumbezug erstellt werden. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Flächen zur Baumschulenstraße hin mit Baulinien festgesetzt, um den Wohnstraßencharakter zu erhalten.

Bei vertikaler Gliederung dürfen Teile der Baukörper um + 50 cm von der Baulinie abweichen, um eine architektonisch interessante Gestaltung zu ermöglichen.

Aus diesem Grunde wurden auch für die bereits bestehenden Gebäude in der Rathausstraße, die diese Versprünge aufweisen, aus gestalterischen Gründen entsprechende Baulinien festgesetzt.

In allen anderen Planbereichen werden weitestgehend nur Baugrenzen festgesetzt, um den privaten Gestaltungsraum der Eigentümer nicht unnötig einzuengen. Städtebauliche Gründe fordern hier keinen streng festgelegten Standort der Gebäude.

bf) Bauweise

In den Bereichen, in denen die Abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäudelängen über 50 m und eine einseitige Grenzbebauung zulässig, um den Bestand in diesen Bereichen in der Weise zu schützen, daß bei Vernichtung durch Feuer o.a. ein Wiederaufbau in gleichen oder ähnlichen Abmessungen möglich ist, und um bei einem ungünstigen Zuschnitt der Flurstücke eine sinnvolle überbaubare Fläche festsetzen zu können. Für die im Bereich des Schweinemarktes vorgesehenen Baukörper werden enge Grund- und Geschoßflächen genau angegeben, da hier wegen der zentralen Lage, umgeben von Parkanlagen und verkehrsberechtigter Zone, starker Einfluß auf die Bebauungsgröße und die Baukörperausdehnung genommen werden sollte.

c) Verkehrsplanung

Das vorhandene Straßennetz im B-Plangebiet besteht aus den Straßen Am Steinkreuz, Mittelweg, Rathausstraße, Am Markt, Theodor-Storm-Straße, Baumschulenstraße, Emil-Nolde-Straße und Schweinemarkt.

Die geplante neue Bebauung im Inneren verschiedener Planbereiche wird durch die neuen Planstraßen A - C erschlossen, die verkehrsberuhigt angelegt werden. Eine derartige Straßenraumgestaltung wurde bewußt gewählt, um in diese Baugebiete nur den Ziel- und Quellenverkehr zu lenken. Eine Durchfahrt für andere Verkehrsteilnehmer soll so erschwert werden, daß diese Straßen auf keinen Fall als Schleichwege oder innerörtliche Abkürzungstrecken benutzt werden. Da es sich bei den neuen Baugebieten größtenteils um Allgemeine Wohngebiete handelt, in denen die Wohnnutzung vorherrschen wird, soll so möglichst eine ruhige Verkehrssituation geschaffen werden.

Um eine fußgängerfreundliche Wegebeziehung in der Innenstadt zu erzielen, wird das Straßennetz durch fußläufige Verbindungen ergänzt. So können auch die Parkplätze in der Innenstadt optimal ausgenutzt werden. Die vorhandenen Straßen Am Markt und Rathausstraße sollen zu verkehrsberuhigten Bereichen umgestaltet werden. Dieser Umbau ist zur Förderung der gesamten Handels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt und zur Sicherheit der Fußgänger unbedingt erforderlich.

Z.Zt. wird die Rathausstraße zu einem erheblichen Teil für den sehr schnell fahrenden Durchgangsverkehr genutzt. Parkende Fahrzeuge und ein erhebliches Fußgängeraufkommen schaffen immer wieder gefährliche Situationen. Durch den Neubau der Südumgehung und der Bahnhofstraße, die z.Zt. in Angriff genommen werden, kann die Rathausstraße und damit auch die Straße Am Markt vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Zur Verbesserung der Fußgängersituation soll dann der verbleibende Ziel- und Quellverkehr durch die Anlage einer verkehrsberuhigten Zone verlangsamt und so ein angenehmes Aufenthaltsklima in der Haupteinkaufsstraße geschaffen werden. Durch die Zuordnung der in der Rathausstraße auf privaten Grundstücken entstehenden Freiflächen zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie zum Straßenbereich ist es möglich, Bereiche zu schaffen, die zum Verweilen einladen. Dies ist der Handels- und Dienstleistungsfunktion der Rathausstraße ebenfalls sehr zuträglich.

Die Umgestaltung und Herabzonung der Rathausstraße kann erst nach Abstufung zur Stadtstraße, d.h. nach Fertigstellung der Südumgehung erfolgen.

Auf den Generalverkehrsplan wird in dem Zusammenhang hingewiesen.

Der Bereich des sog. Schweinemarktes wird ebenfalls verkehrsberuhigt gestaltet. Eine direkte Anbindung an die B 75 erhält der Schweinemarkt aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr. Für seine Umgestaltung soll ein

gesondertes Gutachten erarbeitet werden. Die Benutzung als Verkehrserschließung soll jedoch nur untergeordneten Charakter erhalten, daher die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone.

d) Ruhender Verkehr

Durch die relativ gering festgeschriebene Grundflächenzahl ist eine vollständige Überbauung der Grundstücke nicht möglich, so daß die nach Stellplatzerlaß erforderliche Anzahl der Stellplätze auf den eigenen Grundstücken neben den Gebäuden untergebracht werden können. Die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und sollen, um nicht den Planungen der Grundstückseigentümer zu restriktiv vorzugreifen, nicht gesondert festgesetzt werden.

Eine Ausnahme bildet hier der Baublock zwischen den Straßen Am Markt/Mittelweg/Schweinemarkt, für den wegen des oberirdischen Platzmangels auf den Grundstücken eine Gemeinschaftstiefgarage bereits gebaut wurde.

Die geforderte Anzahl der Parkplätze (jede Nutzung auf einem Privatgrundstück zieht in einem bestimmten Verhältnis (1 : 3) notwendige öffentliche Parkplätze nach sich) wird im Plangebiet nachgewiesen. Es handelt sich hier zum großen Teil um Parkplätze innerhalb des Straßenbereichs der verkehrsberuhigten Zonen, so daß Parkmöglichkeiten dezentral über das gesamte Plangebiet verteilt sind, was einer Handels-

nutzung der Innenstadt zugute kommt. Besonders in der verkehrsberuhigt ausgebauten Rathausstraße wird eine große Anzahl Parkplätze ausgewiesen, was gerade die dortige Geschäftsnutzung fördern wird, weil die Kunden nicht generell mit ihren Pkw vertrieben werden. Ein "Einkaufen mit kurzen Wegen" bleibt möglich.

Die Schulen haben größere Gesamtparkplatzanlagen, die zu anderen Tageszeiten auch von anderen Bürgern genutzt werden können.

Der Großparkplatz an der Hamburger Straße zwischen dem Kino und dem Utspann ist ebenfalls für tageszeitlich bedingte Doppelnutzung vorgesehen. Er dient auch bei abendlichen Veranstaltungen im Kino oder Theater oder bei sonstigen kulturellen Anlässen als Stellplatzanlage für diese Besucher. Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück "für kulturelle Zwecke" selbst ist nicht in vollem Umfang möglich und deshalb hier auf der Parkplatzanlage im Wege der Doppelnutzung mit vorgesehen.

Die Gemeinschaftsstellplätze am Grundstück der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) ^{werden} über eine Zuwegung, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes liegt (zwischen der südl. Kante des Gebäudes auf dem Flurstück 523/35 und der südl. Grenze des Flurstücks 523/35), erschlossen.

4. Immissionsschutz

Für den Ausbau der B 75 ist ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, in dem der Lärmschutz durch ein Gutachten beurteilt wird. Dieses Gutachten diene als Grundlage zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. Die Berechnungen hierzu sind der Begründung als Anlage beigelegt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet des B-Planes Nr. 13 liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen.

Um die geplanten Fußwege attraktiver zu gestalten, sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Zum Schutze der angrenzenden Bebauung sind die Parkplätze einzugrünen. Zur Abrundung des Ortsbildes werden zwischen den überbaubaren Flächen vereinzelte Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Insbesondere ist für je 5 Stellplätze ein Baum mit einem Umfang von mind. 18 - 20 cm in 1 m Stammhöhe zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote sind heimische standortgerechte Pflanzen zu setzen.

6. Denkmalschutz

Das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude, das sog. "Utspann", und dessen Denkmalschutzbereich sind nach Angaben der Denkmalschutzbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es handelt sich bei diesem Gebäude um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Für den Eindruck eines Kulturdenkmals ist die Gestaltung der Umgebung von großer Bedeutung. Das Denkmalschutzgesetz sieht folglich vor, daß die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals genehmigungspflichtig wird, um Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals zu vermeiden.

Der Mindestumgebungsschutzbereich für das eingetragene Kulturdenkmal "Utspann" ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches sind Veränderungen der Umgebung gem. § 9 Abs. 1c Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

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

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht vollständig erschlossen. Soweit notwendig, erfolgt die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen der Stadt sowie der Schleswig Aktiengesellschaft und der Hamburger Gaswerke GmbH.

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung werden durch die vorhandenen zentralen Anlagen sichergestellt.

Der Anschluß an das Bargteheider Klärwerk ist unproblematisch, da die vorhandenen Kapazitäten wegen der durch diesen B-Plan nur geringfügig erweiterten Bauflächen nicht überschritten werden.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird bei den einzelnen Hochbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Beim Bau der Südumgehung sowie dem Ausbau der B 75 wurde die Entwässerung im Planfeststellungsverfahren nachgewiesen.

Durch den Einbau von Tauchwänden u.ä. in die Regenwasserrückhaltebecken werden Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe abgeschieden und somit die Vorfluter entlastet.

9. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist etwa mit folgenden Kosten zu rechnen:

a) Verkehrsflächen einschließlich Straßenbeleuchtung, Parkstreifen, Grünflächen und anteilige Regenwasserkanalisation (Straßenentwässerung)	
Planstraße A	130.000,- DM
Planstraße B	180.000,- DM
Planstraße C	115.000,- DM
Rathausstraße	1.600.000,- DM
Einmündung Baumschulenstr. - Rathausstr.	67.500,- DM
Am Markt	360.000,- DM
Schweinemarkt	400.000,- DM
Fußwege insgesamt	310.000,- DM
Parkplatz an der Emil-Nolde-Straße	120.000,- DM
Parkplatz am Utspann	400.000,- DM
b) Grunderwerb insges.	230.000,- DM

Erschließungsaufwand gem. § 129 BauGB	3.912.500,- DM
---------------------------------------	----------------

=====

Von dieser Summe trägt die Stadt nach § 127 BauGB
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und
darüberhinaus schätzungsweise für:

d) Schmutzwasserkanalisation	200.000,- DM
e) Regenwasserkanalisation abzügl. Anteil der Straßen- entwässerung	120.000,- DM
f) Wasserversorgung	65.000,- DM
g) Gasversorgung	<u>70.000,- DM</u>
Summe d) bis g)	455.000,-DM =====

Die Kosten zu d) bis g) sind nicht Erschließungs-
kosten im Sinne des BauGB.

10. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Be-
bauungsplanes entstehenden Aufwendungen der Stadt
wird soweit wie möglich in den abzuschließenden Er-
schließungsverträgen geregelt, wobei sich Einzel-
heiten aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung
nach § 83 der Gemeindeordnung ergeben werden.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt
ist, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand
gemäß § 129 des Baugesetzbuches abzüglich der
10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Orts-
recht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.
Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren
Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtvertretung hat die Begründung am ~~24.11.88~~ 25.08.88
gebilligt.

Bargteheide, den 13.07.1989




(Pries)
Bürgermeister