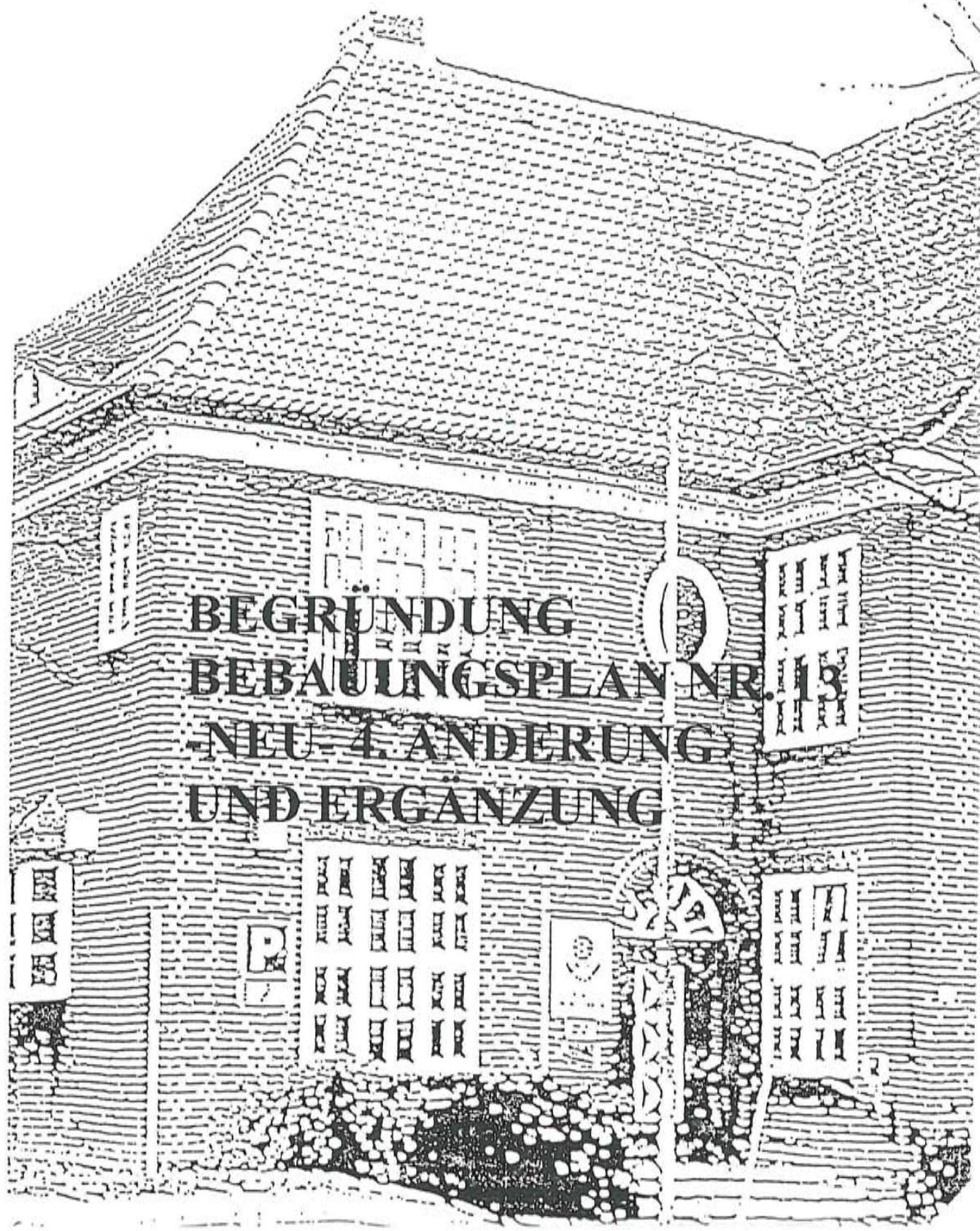




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
NEU- 4. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu-
4. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32, Bahnhofstraße 2, Baumschulenstraße 22 und 24, rückwärtige Flächen Rathausstraße gerade Nrn. 22 bis 28 sowie Einbindung der Parkplatzanlage Traberstieg / Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhofsgebäude, Kreisverkehr der Rathausstraße incl. dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße, Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brückenrampe der Deutschen Bahn AG sowie die südlich liegende Stellplatz- /Parkplatzanlage und weiter die Südseiten der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 15 bis 33 teilweise, Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23 teilweise

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	9 - 12
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	13 - 14
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	15 - 16
3. Inhalt des Bebauungsplanes	17 - 22
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	23 - 27
b) Ver- und Entsorgung	28 - 29
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	30 - 32
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	33 - 34
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	35 - 39
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	40
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	41 - 45
9. Hinweise	
a) Altlasten	46 - 47
b) Allgemeine Hinweise	48 - 52
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	53 - 54
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	55
Vermerk: Beschluß über die Begründung	56

Anlagen: **Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich
der Stadt Bargteheide**
Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Stand: 15. Juli 1998

Lärmuntersuchung
B-Plan 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung Bargteheide
- Parkpalette –
- Neubearbeitung -
Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Stand: 22. April 2002
Ersatz für die bisherige Lärmuntersuchung mit Stand: 04. Februar 1999

Hinweis: Die vorstehende Lärmuntersuchung vom 22. April 2002 und die
nachfolgend aufgeführte vom 03. Dez. 2002 gehören zusammen.

Lärmuntersuchung
B-Plan 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung Bargteheide
-Stellplatzanlagen Rathausstraße 28 und 30
einschließlich Zufahrtnahme zur Parkpalette
(Gemeinschaftsstellplatzanlage) Rathausstraße 20-26
Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Stand: 03. Dezember 2002

Informelle Bodenvoruntersuchung zum Grundstück
Rathausstraße 22 (keine abschließende Bodenuntersuchung)
Investorenauftrag:
Bodenvoruntersuchung
Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau
Dipl.-Ing. Holger Cords
Fischbeker Weg 7
22941 Bargteheide
Stand: 14.05.1997

Dokumentation
zu Ziffer 9a der Begründung: Altlasten
ML-PLANUNG
Stand: Februar 2002

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 den Gesamtaufstellungsbeschluß zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefaßt.

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschluß ist zwischenzeitig die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- für den Bereich nördlich der Rathausstraße von der Einmündung Baumschulenstraße bis zum Voßkuhlenweg entwickelt, die rechtswirksam ist seit dem 19. September 2000.

Zur Neuordnung der Nutzungsvorgaben im Bereich des bestehenden Kerngebietes zwischen Mittelweg, der Straße Am Markt und der Theodor-Storm-Straße wurde die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu-, mit nur textlichen Festsetzungen aufgestellt. Diese 7. Änderung ist rechtswirksam seit dem 24. April 2001.

Für die übrigen Bereiche der Innenstadt westlich der Einmündung Baumschulenstraße ist die Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorgesehen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 04. März 1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung für das Gebiet: Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 – 32/Bahnhofstraße 2, Baumschulenstraße 22 und 24 sowie Flurstücke 35/94 und 115/18 tlw. beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 08. Februar 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit Beschluß des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist das Plangebiet des Bebauungsplanes um südlich liegende Bereiche, teilweise bis hin zum Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Traberstieg, im Rahmen der Vorentwurfsberatungen mit Beschluß vom 03. Dezember 1998 erweitert worden.

Die Vorentwurfsfassung der Bebauungsplanänderung erhielt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32, Bahnhofstraße 2, Baumschulenstraße 22 und 24, rückwärtige Flächen Rathausstraße gerade Nrn. 24 bis 28 sowie Einbindung der Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhofsgebäude. Die Gebietsbezeichnung wurde im Zuge der Planerstellung angepaßt.

Für diese Vorentwurfsfassung ist am 23. Februar 1999 die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15. Februar 1999. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17. Februar 1999 bis zum 03. März 1999 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend am 08. Februar 1999 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 05. Februar 1999 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 29. April 1999 abgewogen und entschieden. Ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde nicht gefaßt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung inhaltlicher Fehler wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 10. Januar 2002 die Abwägungsentscheidung vom 29. April 1999 aufgehoben.

Da sich zwischenzeitig erhebliche Veränderungen der städtebaulichen Ziele ergeben haben, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 10. Januar 2002 über die vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses wurde der Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit dem Entwurfsbeschluß wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung erheblich erweitert und zwar um die Teile der angrenzenden Baumschulenstraße, der nördlich verlaufenden Rathausstraße, dem zwischenzeitig erstellten Kreisverkehr und die hiervon nach Süden abgehende Bahnhofstraße sowie weiter die östliche Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brücke der Bahnlinie Hamburg/Lübeck einschließlich südlich liegender Gemeinschaftsstellplatz- und Parkplatzanlage. Hierbei sind weitere Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. seiner 1. Änderung in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen worden. Für den Bereich der Nordseite der Rathausstraße sind auch Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 einbezogen worden.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung erhielt nunmehr folgende Gebietsbezeichnung: Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32, Bahnhofstraße 2, Baumschulenstraße 22 und 24, rückwärtige Flächen Rathausstraße gerade Nrn. 22 bis 28 sowie Einbindung der Parkplatzanlage Traberstieg Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhofsgebäude, Kreisverkehr der Rathausstraße incl. dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße, Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brückenrampe der Deutschen Bahn AG sowie die südlich liegende Stellplatz-/Parkplatzanlage und weiter die Südseiten der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 15 bis 33 teilweise, Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23 teilweise.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2002 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingeleitet worden.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 27. Februar 2002 bis zum 27. März 2002 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 25. April 2002 ist die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 10. Januar 2002 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2002 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 25. April 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung geändert und in der überarbeiteten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2002 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 26. Juni 2002 bis zum 10. Juli 2002 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 01. August 2002 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 01. August 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung wieder geändert und in der überarbeiteten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Hierbei ist das bisher festgesetzte Gehrecht vor den Grundstücken Rathausstraße 26 und 28 nach Süden bis an die bereits festgesetzten Baulinien erweitert und die seinerzeitige Textziffer 6, in der vorliegenden Fassung (Dezember 2002) Textziffer 8, bezüglich der Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben berichtigt.

Mit Schreiben vom 05. August 2002 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 14. August 2002 bis zum 28. August 2002 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Zum Beteiligungsergebnis für die vorstehend genannte erneute Entwurfsbeteiligung ist festzustellen, daß eine Stellungnahme des Kreises Stormarn mit Datum vom 23. August 2002 vorliegt, in der keine Bedenken jedoch Hinweise mitgeteilt wurden. Dieses Hinweise sind durch Ergänzungen in der Begründung unter Ziffer 5 berücksichtigt. Dies ist mit Schreiben des Kreises Stormarn vom 17. September 2002 bestätigt. Mit der Industrie- und Handelskammer, Außenstelle Ahrensburg, ist abgestimmt, daß keine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu erwarten ist. Dies ist in einem Telefonvermerk festgehalten. Von Dritten (private Einwender) liegen keine Eingaben zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung vor.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Hiernach ist festzustellen, daß mit dem durchgeführten Beteiligungsergebnis im August 2002 keine Stellungnahmen, bzw. Anregungen vorgebracht wurden, die eine weitere Abwägungsentscheidung der Stadtvertretung bedürfen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 01. August 2002 bestimmt, daß, sofern anläßlich der erneuten öffentlichen Auslegung Anregungen und Hinweise vorgebracht werden, die inhaltlich bereits den vorliegenden Anregungen und Hinweisen entsprechen, über die die Stadtvertretung bereits abgewogen und entschieden hat, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung der Stadtvertretung hierzu. Eine erneute Abwägungsentscheidung hierzu ist nicht erforderlich.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 01. August 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nach Abschluß der vorgenannten Verfahrensschritte ergab sich ein neuerliches Planungserfordernis zur Regelung der Geschossigkeit. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 30. September 2002 den Bebauungsplan dahingehend geändert, als daß zur Regelung der Geschossigkeit die neuen Textziffern 8 und 9 (Fassung September 2002) in den Text aufgenommen wurden. Hiermit wurde der Planungswille und der Festsetzungsinhalt in Einklang gebracht. Hierzu ist der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt zur Berücksichtigung dieser textlichen Ergänzungen.

Mit Schreiben vom 02. Oktober 2002 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 16. Oktober 2002 bis zum 30. Oktober 2002 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 30. September 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 4. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch in der geänderten Fassung satzungsändernd als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Aufgrund der im Oktober 2002 erneut durchgeführten Entwurfsbeteiligungsverfahren sind Anregungen vorgebracht, über die die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 21. November 2002 abgewogen und entschieden hat.

Aus dieser Abwägungsentscheidung ergab sich ein neuerliches Planungserfordernis zum ersatzlosen Streichen der bisherigen Textziffern 8 und 9 (Fassung September 2002). Weiter ist zur besonderen städtebaulichen Situation des Umgebungsbereiches der Rathausstraße im Zusammenwirken mit der gegenüberliegenden „Bargteheider Buchhandlung“ bestimmt, für die Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 24 bis 28 maximale Firsthöhenfestsetzungen zu treffen. In diesen Planungsüberlegungen ist darüber hinaus eine teilweise Umgestaltung des Bereiches Rathausstraße Nrn. 26, 28 und 30 vorgesehen.

Hierzu hat die Stadtvertretung zur Berücksichtigung dieser Änderungen einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß in ihrer Sitzung am 21. November 2002 gefaßt.

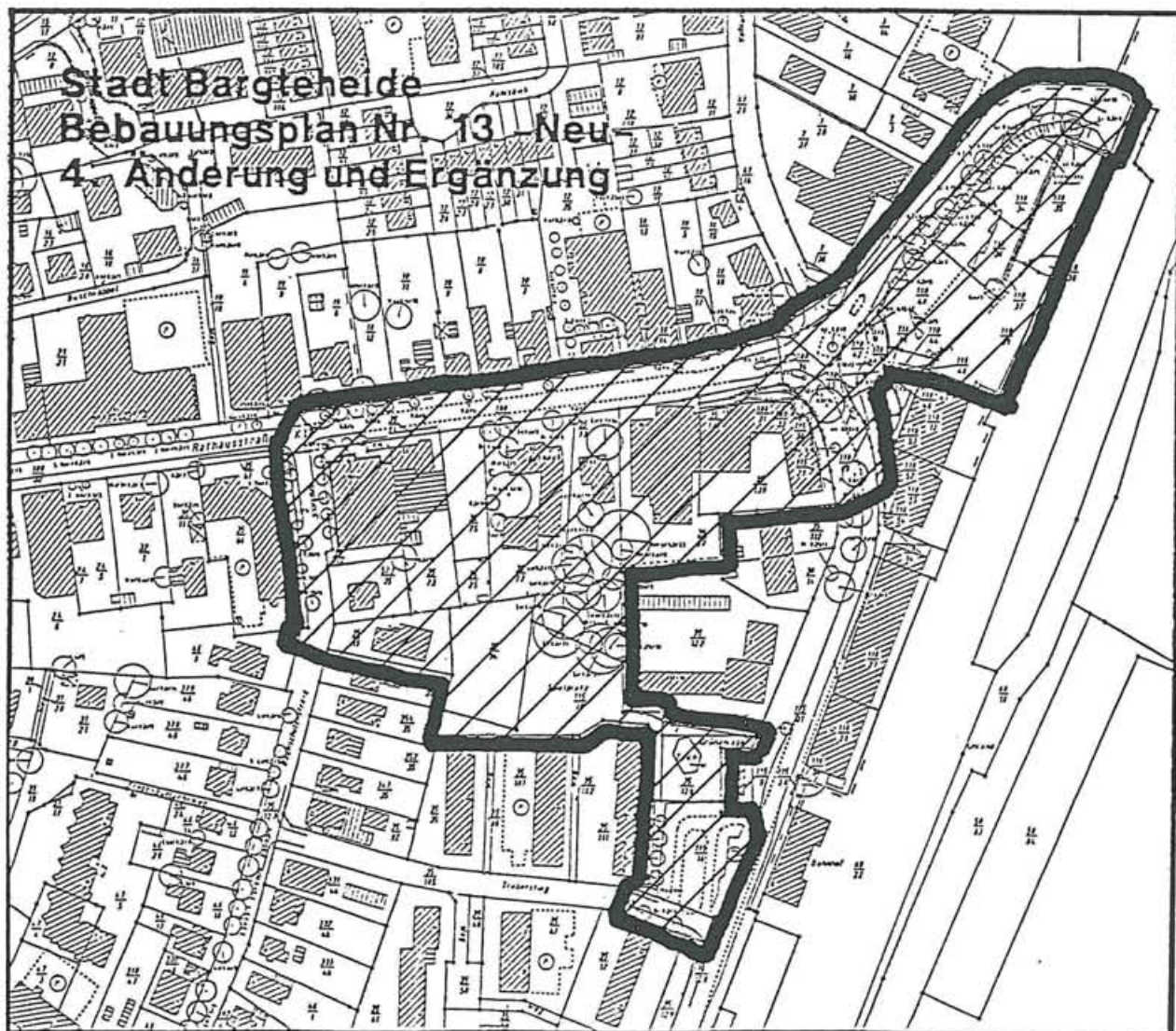
STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Mit Schreiben vom 06. Dezember 2002 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Fassung Dezember 2002) nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 11. Dezember 2002 bis zum 30. Dezember 2002 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 28. Januar 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 4. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch in der geänderten Fassung satzungsändernd als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung, Stand Februar 2002, als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Übersicht Plangeltungsbereich unmaßstäblich



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – sowie insbesondere der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seiner 2. Änderung wird zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan sowie seine 2. Änderung weisen für den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung im wesentlichen gemischte Bauflächen aus. Für den Bereich des Grundstückes des Rathauses sowie hiervon rückwärtig liegender Flächen und dem Bereich der bestehenden Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße sind Änderungen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Das Rathausgrundstück ist als gemischte Baufläche sowie die rückwärtig des Rathauses liegenden Flächen als Fläche für den ruhenden Verkehr –Parkplatzanlage- und –Grünfläche- dargestellt. Darüber hinaus wird der bestehende Parkplatz Traberstieg/Bahnhofstraße gleichfalls als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das Teilgebiet des Bebauungsplanes zwischen Baumschulenstraße, Rathausstraße und Bahnhofstraße gesichert werden.

Für den Bereich östlich Bahnhofstraße/Voßkuhlenweg ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gleichfalls gesichert. Die Darstellungen der Flächen des bereits bestehenden Kreisverkehrs Rathausstraße/Bahnhofstraße/Voßkuhlenweg sowie die östliche Verlängerung der Rathausstraße als Brückenrampe zur Querung der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck und die südlich hiervon liegenden Flächen für den ruhenden Verkehr als Parkplatzanlage im Flächennutzungsplan, entsprechen dem grundlegenden Inhalt des Bebauungsplanes.

Es wird festgestellt, daß Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt dem Inhalt der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung handelt es sich bei den Bauflächen um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben. Die südlich liegenden Teilbereiche des Plangebietes dienen darüber hinaus der verkehrlichen Verbindung und Vernetzung.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83/55 B und 83/56 D im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfaßt die Fluren 7, 9 und 15 der Gemarkung Bargteheide. Das Plangebiet liegt jedoch nur innerhalb der Fluren 7 und 15. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

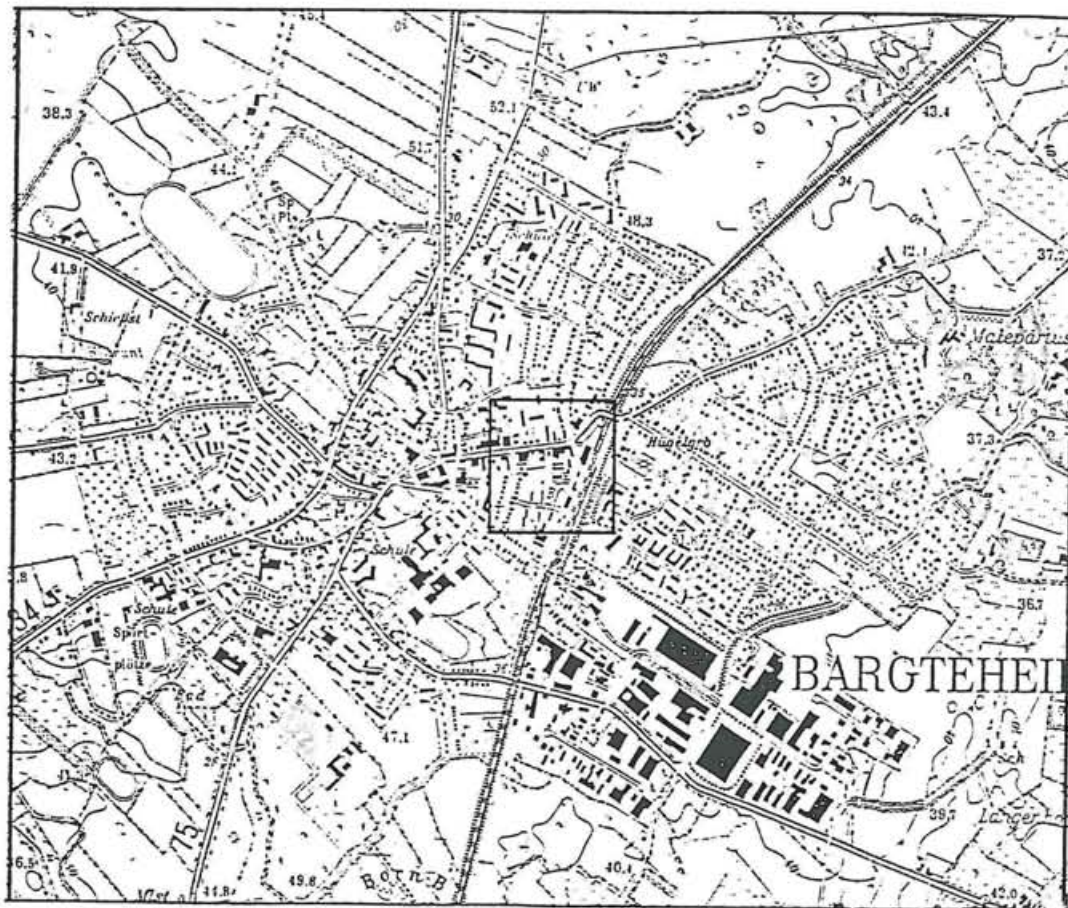
Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung liegt im Zentrum der Innenstadt Bargteheides, südlich entlang der Rathausstraße, von der Einmündung Baumschulenstraße bis zur Einmündung Bahnhofstraße sowie südlich hiervon liegende Bereiche mit Anbindung an den Bereich der bestehenden öffentlichen Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhofsgebäude.

Mit der Entwurfsfassung ist das Plangebiet im wesentlichen unter Einschluß der angrenzenden Teile der Baumschulenstraße und der Rathausstraße über den Kreisverkehr der Rathausstraße hinaus nach Osten bis zur Bahnstrecke Hamburg/Lübeck erweitert, wobei die Brückenrampe der Rathausstraße als auch die hiervon südlich gelegene Gemeinschaftsstellplatz- und Parkplatzanlage einbezogen wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung wird ein zweiter Teil des Innenstadtbauungsplanes Nr. 13 –neu- erneut verbindlich überplant und mit neuen Festsetzungsinhalten, orientiert an die neu definierten grundlegenden Planungsvorgaben für den zentralen Innenstadtbereich, versehen. Darüber hinaus sind südlich bzw. östlich liegende Teilbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 1 bzw. seiner 1. Änderung einbezogen, die für die Funktion und Erschließungskonzeption als erforderlich angesehen werden. Es handelt sich hier um die Bauflächengrundstücke Baumschulenstraße 22 und 24, dem südlich des Rathauses gelegenen Kinderspielfeld sowie des bestehenden Parkplatzes Traberstieg/Bahnhofstraße mit nördlich liegenden Anbindungsbereichen. Weiter werden entlang der Nordseite der Rathausstraße geringe Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und neu verbindlich überplant. Es handelt sich hierbei um die Teilflächen der nördlich angrenzenden Baugrundstücke, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 7 und Flur 15 eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige nur teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 33.614 qm.

- **Als Baufläche –Kerngebiet (MK) die**
Bauflächen entlang der Rathausstraße
mit einer Fläche von ca. 11.585 qm
- **Als Baufläche -Kerngebiet mit der Zweckbestimmung**
Gemeinschaftsstellplatzanlage/ -stellplatzpalette
mit 2 übereinanderliegenden Stellplatzpaletten
mit einer Fläche von ca. 2.226 qm
- **Als Baufläche Mischgebiet (MI) den**
Bereich der Grundstücke Baumschulenstraße
Nr. 22 und 24 mit einer Fläche von ca. 1.519 qm
- **Als öffentliche Verkehrsfläche die angrenzenden**
bestehenden Straßen mit einer Fläche von ca. 9.015 qm
Rathausstraße mit einer Fläche von ca. 6.587 qm
Baumschulenstraße mit einer Fläche von ca. 1.053 qm
Bahnhofstraße mit einer Fläche von ca. 1.040 qm
Traberstieg mit einer Fläche von ca. 335 qm
- **Als Fläche für Aufschüttungen –Straßenböschung-**
die Brückenrampe der Rathausstraße mit
einer Fläche von ca. 665 qm
- **Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
-öffentlicher Parkplatz- 5.933 qm
Ecke Traberstieg/Bahnhofstraße
mit einer Fläche von ca. 1.338 qm
südlich Brückenrampe Rathausstraße
mit einer Fläche von ca. 4.595 qm
davon als Parkplatzpalette über 2 Ebenen 1.645 qm
- **Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
-Geh- und Radweg- den Verbindungsweg
zwischen Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße
mit dem Rathausgrundstück mit einer Fläche von ca. 478 qm
- **Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Gehweg- den Verbindungsweg zwischen dem
Geh- und Radweg und der Parkplatzanlage
Traberstieg/Bahnhofstraße mit einer Fläche von ca. 68 qm

Übertrag auf nachfolgende Seite

31.489 qm

Übertrag von vorheriger Seite

31.489 qm

Die verschiedenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen und Wege einschließlich Böschungsbereiche sowie Parkplätze haben eine Gesamtfläche von ca. 16.159 qm

- **Als Fläche für die Abfallbeseitigung
-Wertstoffcontainerstandplatz-** den Bereich des bestehenden Wertstoffcontainerstandplatzes am Ende des Parkplatzes an der Bahn mit einer Fläche von ca.
- **Als öffentliche Grünfläche –Parkanlage mit Spielmöglichkeiten-** den Bereich nördlich der Baugrundstücke Traberstieg Nrn. 1 bis 3 und Nr. 7 mit einer Fläche von ca.
- **Als öffentliche Grünfläche –Parkanlage-** den Umgebungsbereich des Regenwasserrückhaltebeckens an der Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße mit einer Fläche von ca.
- **Als private Grünfläche –Parkanlage/Garten-** den südlichen Teil des Grundstückes Rathausstraße 28 mit einer Fläche von ca.
- **Als Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser –Regenwasserrückhaltebecken-** den Bereich des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens nördlich des Parkplatzes Traberstieg/Bahnhofstraße mit einer Fläche von ca.

120 qm

935 qm

517 qm

448 qm

105 qm

Gesamtfläche des Plangebietes

33.614 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Zur langfristigen Entwicklungssicherung des Innenstadtbereiches ist es vorgesehen, die zentralen Bereiche entlang der Rathausstraße teilweise bis zur Theodor-Sturm-Straße und im Norden bis zur Einmündung Mittelweg/Steinkreuz bis hin zur Straße Am Markt nach neu definierten Planungszielen verbindlich zu überplanen. Es handelt sich hier grob umschrieben um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- unter Einbeziehung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie um Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 13b.

Aufgrund eines dringenden Planungserfordernisses zur Erweiterung des Rathauses und Neuentwicklung angrenzender Bereiche wird das Gebiet südlich der Rathausstraße, von der Baumschulenstraße bis zur Bahnhofstraße mit südlich liegenden Teilbereichen bis hin zur Einmündung Traberstieg/Bahnhofstraße und nach Osten hin bis zur Brückenrampe der Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck aus dieser grundlegenden städtebaulichen Neuordnung herausgelöst und als Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung nach den städtebaulichen Zielvorgaben des Gesamtbereiches teilweise völlig neu geordnet. In diese Neuentwicklung sind differenziert eingebunden die übrigen für diesen Bereich zu beachtenden städtebaulichen Belange.

Bei der vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich im wesentlichen um den südlichen Ergänzungsbereich des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung. Hiermit wird der Bereich zwischen Baumschulenstraße und der Brückenrampe der Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck abschließend neu geordnet.

Die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen dienen der langfristigen Sicherung und wirtschaftlichen Stärkung des gesamten Innenstadtbereiches und sind in Teilbereichen bereits für eine kurzfristige Realisierung vorgesehen. In den übrigen Bereichen wird von einer mittelfristigen Umsetzung ausgegangen.

Die Stadt hat für diese Bereiche grundlegende Entwicklungsziele bezüglich der Nutzung und baulichen Entwicklung definiert, die unter Beachtung der sehr differenzierten Bestandsvorgaben in der Summe eingehalten werden. Es führt dazu, daß durchaus grundstücksbezogen unterschiedliche Nutzungsvorgaben festgelegt sind. Dies wird bei Betrachtung der städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich als vertretbar angesehen, zumal bereits jetzt erkennbar ist, daß auch in anderen zur Überplanung vorgesehenen zentralen innerstädtischen Bereichen gleichfalls differenzierte Planinhalte zu entwickeln sind.

Für die besondere städtebauliche Situation des Altbaus der Rathausstraße und der schräg gegenüberliegenden „Bargteheider Buchhandlung“ als straßenzugprägende Gebäude, sind für beide Seiten der Rathausstraße entsprechende Aufweitungen des Straßenraumes auch in die privaten Grundstücksflächen hinein ausgebildet, um hier, zumindest begrenzt, eine platzähnliche Situation innerhalb des Straßenzuges entwickeln zu können.

Mit Rücksicht auf die bestehende Höhenentwicklung dieser beiden prägenden Gebäude ist es vorgesehen für die Grundstücke Rathausstraße 24, 26 und 28 eine Firsthöhenbeschränkung festzusetzen, um eine angemessene Abstufung zu den übrigen zulässigen dreigeschossigen Baugrundstücken zu sichern. Auch die künftigen Vordergrenzen der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Rathausstraße 24 und Rathausstraße 28 sind auf diese Situation im Umgebungsbereich des Rathauses mit den

festgesetzten Baulinien entlang der Straßenfront abgestellt.

Es wird davon ausgegangen, daß hiermit der besonderen städtebaulichen Situation an der Rathausstraße hinreichend Rechnung getragen werden kann. Dies geschieht im übrigen auch in Abstimmung mit den betroffenen Investoren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, als nunmehr 2. Teilabschnitt einer Gesamtentwicklung des Innenstadtbereiches, soll neben der wirtschaftlichen Stärkung auch die Wohnfunktion entwickelt und langfristig gesichert werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung werden die funktional zusammengehörenden Bereiche in dem Quartier Baumschulenstraße/Rathausstraße/Bahnhofstraße/Traberstieg und östlich des Kreisverkehrs der Rathausstraße zusammengefaßt und erneut verbindlich überplant. Für die übrigen Bereiche dieses Quartiers ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein zwingendes Planungserfordernis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß für den westlichen Teil der Rathausstraße die Planungsarbeiten durch Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen eingeleitet sind bzw. in nächster Zeit eingeleitet werden.

Nachfolgend wird auf einzelne Festsetzungsinhalte eingegangen:

Zu den Festsetzungsinhalten nach § 7 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bezüglich der Regelungen zulässiger Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, ist darauf hinzuweisen, daß diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- gilt. Dies geschieht unter der Annahme, daß von seiten der Stadt der Kerngebietsbereich deutlich größer als dies zufällig geschnittene Plangebiet anzusetzen ist und demnach künftig die Bereiche entlang der Rathausstraße, überwiegend beidseitig des Mittelweges, östlich der Straße Am Markt sowie bis hin zur Jersbeker Straße als Kerngebiet vorgesehen ist. Auf dieser Grundlage wird die getroffene Festsetzung innerhalb des Plangebietes der vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung als zulässig angesehen, da dieser Planbereich dann nur ein Teil des gesamten Kerngebietes der Stadt ist.

Mit der besonderen Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über zwei Geschoßebenen soll die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden, aber gleichzeitig auch eine Entwicklung in Richtung eines Kaufhauses ausgeschlossen sein.

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundstücke Baumschulenstraße Nr. 22 und Nr. 24 nunmehr als Mischgebietsbaufläche entwickelt. Dies geschieht in Hinblick darauf, als daß dieser Bereich bereits jetzt dienstleistungs/gewerblich genutzt ist und in der städtischen Zielplanung dem engeren Bereich der Rathausstraße zugeordnet werden soll. Mit dieser Planung soll dem Einmündungsbereich zur Rathausstraße hin ein deutlich größerer städtebaulicher Entwicklungsrahmen gesichert werden.

Erst mit Beginn des südlich angrenzenden „Villen-Altbaubereiches“ beidseitig der Baumschulenstraße geht die Stadt von einer auch künftigen Wohnnutzung als Hauptnutzung aus, wenngleich auch dieser Bereich von Dienstleistung, Handel und gewerblichen Nutzungen bereits umfangreich durchsetzt ist.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher in verschiedenen Bebauungsplänen verbindlich überplant worden sind und aufgrund der zu sichernden Infrastruktureinrichtungen nunmehr zusammengefaßt und teilweise neu geordnet werden sollen. Hierbei ergeben sich auch andere bauliche Nutzungen und bauliche Dichte.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 33.614 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener bzw. neu zu entwickelnder Verkehrsflächen und Grünflächenbereiche eingeschlossen sind.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachende Zusammenfassung der Nutzungen und Flächenanteile:

- Baufläche Kerngebiet	13.811 qm
- Baufläche Mischgebiet	1.519 qm
- Verkehrsflächen, Straßen und Wege	10.226 qm
- Verkehrsflächen, öffentlicher Parkplatz	5.933 qm
- Flächen für die Abfallbeseitigung	120 qm
- öffentliche und private Grünflächen	1.900 qm
- Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser	105 qm
	<u>33.614 qm</u>

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

In Frage kommen hierbei gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ die Nummern „18.4 ff – Bau eines Parkplatzes“, „18.6 ff – Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ und „18.7 ff – Bau eines Städtebauprojektes“.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.4 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines Parkplatzes im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, daß zum einen der Parkplatz an der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und südlich der Verlängerung der Rathausstraße bereits besteht und nur geringfügig um wenige 100 qm in die bisher bereits bestehende Gemeinschaftsstellplatzanlage hinein entwickelt wird und sich dieser Planungsteil bereits im Innenbereich der Stadt Bargtheide befindet. Sowohl von der Lage im Innenbereich als auch von der Größe der Erweiterungsflächen unter 0,5 ha ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig noch besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.6 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist

festzustellen, daß die Bauflächen des festgesetzten Kerngebietes, innerhalb derer der mögliche Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes realisiert werden könnte, dem Innenbereich zuzuordnen ist und bereits bisher durch Bebauungspläne verbindlich als Bauflächen festgesetzt worden sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig noch besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, daß die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und von der sich ergebenden Erhöhung der zulässigen Grundfläche von bisher GRZ 0,32 auf künftig GRZ 0,5 und mehr der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche und mehr nicht erreicht wird. Dies erschließt sich aus der Gesamtgröße der Bauflächen des Plangebietes mit ca. 15.350 qm Grundstücksfläche und sich einer ergebenden deutlich niedrigeren gesamt zulässigen Grundfläche.

Weiter ist festzustellen, daß auch die Regelungen der Liste nach Nr. 18.8 für Innenbereichsgebiete nicht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, da, abgeleitet aus vorstehenden Ausführungen, die erforderlichen Schwellenwerte für eine Vorprüfung nicht erreicht werden.

Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

Es wird festgestellt, daß der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hieraus begründeten Maßnahmen keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung des Einzelfalles begründet.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles, sowohl für die Entwicklung des Parkplatzes und der Parkpalette, der möglichen Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb der Kerngebietsbauflächen, wie auch der Entwicklung der gesamten Bauflächen für Städtebauprojekte, ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfange öffentlich bekanntzumachen.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung wird im Westen, Norden und Osten, bezogen auf die Bauflächen, von den bestehenden Straßen Baumschulenstraße, Rathausstraße und Bahnhofstraße eingefasst und zieht sich über innergebietlichen Flächen nach Südosten bis zur Ecke Traberstieg/Bahnhofstraße hin.

Mit der Entwurfsfassung ist das Plangebiet um den zwischenzeitig bestehenden Kreisverkehr an der Bahnhofstraße, dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße sowie der östlichen Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brücke der Bahnlinie Hamburg/Lübeck einschließlich der hiervon südlich liegenden Gemeinschaftsstellplatzanlage und öffentlichen Parkplatzanlage ergänzt. Für den vorgesehenen Ausbau und der Neugestaltung der Rathausstraße sind auch kleinere Teile der nördlich der Rathausstraße liegenden Baugrundstücke in das Plangebiet einbezogen und zwar in dem Umfange, wie diese nördlich liegenden Grundstücksteile zum künftigen Ausbau der Verkehrsfläche der Rathausstraße erforderlich sind.

Mit der vorliegenden Planung werden demnach die strukturell zusammengehörenden Bereiche zusammengefaßt und neu geordnet.

Das Plangebiet ist grob in drei Teilbereiche unterschiedlicher Struktur zu gliedern. Entlang der Baumschulenstraße, Rathausstraße und der Bahnhofstraße befinden sich die bereits bebauten Baugrundstücke als Hauptteil der baulichen Entwicklung. Die hiervon rückwärtig liegenden Flächen sowie der Bereich am Traberstieg/Bahnhofstraße dienen der Entwicklung notwendiger Infrastruktureinrichtungen bzw. sichern bereits bestehende. Mit dem Bereich östlich des Kreisverkehrs der Rathausstraße wird der hier vorhandene Straßenzug der Rathausstraße bezüglich des nunmehr vorgesehenen Trassenverlaufes auf dem alten Straßenkörper auch künftig gesichert und die hiervon südlich liegenden Bereiche der bestehenden Stellplatz- und Parkplatzanlagen planungsrechtlich gesichert. Es ist hier als künftige Entwicklung die Anlage eines Parkdecks über 2 Ebenen entlang der Westseite der Bahn vorgesehen.

Der nördliche Hauptteil des Plangebietes ist bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- verbindlich überplant. Bei den südlich liegenden Bereichen, einschließlich der Baugrundstücke Baumschulenstraße Nrn. 22 und 24, handelt es sich um Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Bereiche der östlichen Plangebietsflächen bis hin zur Brücke der Bahnlinie Hamburg/Lübeck sind bisher Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. seiner 1. Änderung. Die kleinen Teilflächen der nördlich der Rathausstraße liegenden Grundstücke waren bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2.

Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs bezüglich der hier vorgesehenen Neuordnung ist es erforderlich, die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie seiner 1. Änderung und die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2, nunmehr dem Bebauungsplan Nr. 13 – neu- 4. Änderung und Ergänzung zuzuordnen und entsprechend mit diesem verbindlich zu überplanen.

In Zusammenwirken mit dem bereits rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung ist dann der östliche Teil des zentralen Innenstadtbereiches beidseitig der Rathausstraße neu geordnet und an die künftigen innerstädtischen Zielvorstellungen angepaßt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen eine der zentralen innerstädtischen Lage gerechte Nutzung entwickelt und gesichert werden. Darüber hinaus ist es Planungsziel, hier auch vertretbare bauliche Verdichtungen unter besonderer Berücksichtigung des Baubestandes und den vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln. Aus dieser Funktion und Aufgabe erkennbar erforderliche Infrastruktureinrichtungen sollen gleichzeitig mit entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teilbereich, für die in der Innenstadt angedachten Entwicklungsüberlegungen. Für den Bereich der angrenzenden vorhandenen Straßenzüge sind gesonderte Ausbauplanungen entwickelt, die mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt sind und Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan gefunden haben. Dies betrifft sowohl die Rathausstraße wie auch den nunmehr einbezogenen Teil der Baumschulenstraße und die östliche Verlängerung der Rathausstraße. Der Bereich des Kreisverkehrs und des nördlichen Teiles der Bahnhofstraße sind zwischenzeitig ausgebaut. Hier wird gleichfalls der Bestand übernommen.

Bezüglich der Bauflächen gliedert sich das Plangebiet in zwei Teilbereiche; den Mischgebietsbauflächen an der Baumschulenstraße und den Kerngebietsbauflächen entlang der Einmündung der Baumschulenstraße, Rathausstraße und Einmündung Bahnhofstraße.

Mischgebiet – Baumschulenstraße Nrn. 22 und 24

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundstücke Baumschulenstraße Nr. 22 und Nr. 24 nunmehr als Mischgebietsbaufläche entwickelt. Dies geschieht in Hinblick darauf, als daß dieser Bereich bereits jetzt dienstleistungs/gewerblich genutzt ist und in der städtischen Zielplanung dem engeren Bereich der Rathausstraße zugeordnet werden soll. Mit dieser Planung soll dem Einmündungsbereich zur Rathausstraße hin ein deutlich größerer städtebaulicher Entwicklungsrahmen gesichert werden.

Erst mit Beginn des südlich angrenzenden „Villen-Altbaubereiches“ beidseitig der Baumschulenstraße geht die Stadt von einer auch künftigen Wohnnutzung als Hauptnutzung aus, wenngleich auch dieser Bereich von Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzungen und ähnlichem bereits umfangreich durchsetzt ist.

Für die Bauflächen des Plangebietes der Baugrundstücke Baumschulenstraße Nrn. 22 und 24 ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“, Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind.

Für die Bauflächen des Mischgebietes wird weiter durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 „Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt/Wurth bzw. den anderen vorhandenen Mobilfunksende und – empfangsanlagen, die eine hinreichende Versorgung für das Plangebiet sichern.

Für die betreffenden Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes sind in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke des Mischgebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Diese Baugrundstücke werden direkt durch die Baumschulenstraße erschlossen. Über das Grundstück Baumschulenstraße 24 führt darüber hinaus ein Fahr- und Gehrecht zur Erschließung der rückwärtig der Baugrundstücke vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlage, hier auch als Gemeinschaftsstellplatzpalette über 2 Ebenen. Diese Erschließung ist die Haupteerschließung für die Gemeinschaftsstellplatzanlage. Mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 ergibt sich die Möglichkeit zur Sicherung einer weiteren ungeordneten Erschließung über die Grundstücke Rathausstraße Nrn. 28 und 30.

Kerngebiet – Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32 / Bahnhofstraße 2

Für die Bauflächen des Plangebietes, Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32 sowie Bahnhofstraße 2, ist die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Kerngebietes werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt/Wurth bzw. den anderen vorhandenen Mobilfunksende und – empfangsanlagen, die eine hinreichende Versorgung für das Plangebiet sichern.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baulinien bzw. Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung umfaßt im wesentlichen die straßenseitigen Bereiche der Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 28, hier auch entlang der Baumschulenstraße.

Für den Bereich des Rathauses ist der überwiegende Altbaukörper des Rathauses mit Baulinien eingefaßt.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes sind für die Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 und 30 bis 32 sowie Bahnhofstraße Nr. 2 in dreigeschossiger als Höchstgrenze und geschlossener Bauweise festgesetzt. Das Grundstück Rathausstraße Nr. 28 ist von der geschlossenen Bauweise ausgenommen und bei einer zulässig dreigeschossigen Bebauung als Höchstgrenze mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Dies geschieht in Hinblick darauf, als daß dieses Grundstück aufgrund der Bestandsvorgaben vertretbar keinem angrenzenden Baugrundstück für eine geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist baugrundstücksbezogen sehr individuell festgesetzt, um zum einen dem hier vorhandenen Baubestand entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, zum anderen jedoch auch die grundsätzliche Planungsvorgabe bezüglich der zu erzielenden durchschnittlichen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl. Die baugrundstücksbezogenen festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen sind mit Ausnahme des Grundstückes Rathausstraße 28, von GRZ 0,52 bis GRZ 0,73 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen sind, gleichfalls mit Ausnahme des Grundstückes Rathausstraße 28, von GFZ 1,25 bis GFZ 1,75 festgesetzt.

Für das Grundstück Rathausstraße 28 ist mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 eine südliche Erweiterung der Bauflächen in den Grünflächenbereich hinein vorgenommen. Zur Kompensation für diese Bauflächenenerweiterung wird hierfür die zulässige GRZ mit 0,40 und die zulässige GFZ mit 0,96 festgesetzt. Mit diesen reduzierten Werten wird sichergestellt, daß trotz Erweiterungen des Baugrundstückes insgesamt kein größeres Bauvolumen gegenüber dem bisherigen entstehen kann.

Mit diesen sehr unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung sollen die besonderen Entwicklungsbelange in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Insbesondere sind in diesen städtebaulichen Vorgaben auch Kompensationen für abzutretende Grundstücksflächen zum Ausbau der Rathausstraße berücksichtigt. Für die Grundstücke Rathausstraße Nr. 30 und 32 sind die Grundflächen- und Geschoßflächenanteile aus östlich des Kreisverkehrs liegenden Gemeinschaftsstellplatzanteilen der Baugrundstücke einbezogen. Unter diesen Vorgaben wird die städtebaulich gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches entlang der Rathausstraße mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

Zur Sicherung eines ungehinderten Überganges von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Vorderseiten der künftigen Gebäude ist auf diesen Grundstücksteilen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das entlang den Kerngebietsgrundstücken verläuft.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation für den Bereich des Altgebäudes „Bargteheider Buchhandlung“ und dem Altgebäude „Rathaus“, sind entsprechende Aufweitungen des Straßenraumes der Rathausstraße in die Flächen der angrenzenden südlich und nördlich liegenden Grundstücke gesichert, um hier, sowohl im öffentlichen wie im privaten Grundstücksbereich, gemeinsam wirkend eine platzähnliche Aufweitung zu erreichen.

Für den Bereich der Grundstücke Rathausstraße Nrn. 24, 26 und 28 ist darüber hinaus mit Rücksicht auf die Bauhöhe des Rathauses, das sich hier mit einer vorhandenen Firsthöhe von ca. +12,5 m über dem Niveau der Rathausstraße darstellt, eine Firsthöhenbegrenzung festgesetzt. Sie hat das städtebauliche Ziel, die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umgebungsbereich des Rathauses angemessen zu begrenzen. Aus diesem

Grunde ist hierfür die zulässige Firsthöhe mit + 14,0 m über dem zugehörigen Niveau der Rathausstraße festgesetzt. Eine derartige Höhenfestsetzung läßt durchaus eine dreigeschossige Bebauung zu, bei der sich jedoch dann ein deutlich reduziertes Dachvolumen ergibt.

Auf weitergehende Ausführungen zu diesem besonderen städtebaulichen Bereich wird verzichtet. Dies ist auch an anderen Stellen, wie z. B. im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der Rathausstraße, ausgeführt.

Allgemein

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche A und B wiedergegeben. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht wiedergegeben.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist in Zukunft für die betreffenden Bereiche des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang flächenhafte Grünelemente als Baumgruppen bzw. prägende Einzelbäume, deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 ergibt sich eine Erweiterung der Bauflächenfestsetzung auf dem Grundstück Rathausstraße 28 nach Süden hin in den Bereich der bisher vorgesehenen privaten Grünfläche –Parkanlage/Garten-. Hier soll eine erforderliche Stellplatzanlage gesichert werden unter Einbeziehung der Entwicklung einer zusätzlichen untergeordneten Zu- und Abfahrt über die Grundstücke Rathausstraße Nrn. 28 und 30 für die westlich benachbarte zentrale Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Dies führt teilweise zu erheblichen Eingriffen in den hier vorhandenen Freiflächen- und Großgrünbestand, die jedoch zur Erreichung des gesamt städtebaulichen Zieles notwendig sind.

Zur Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe ist jedoch eine Aufwertung der verbleibenden privaten und öffentlichen Grünflächenbereiche erforderlich und vorgesehen. Dies soll durch geeignete Mittel, wie städtebauliche Verträge und ähnliches, gesichert werden.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses zentralen innerstädtischen Plangebietes sind nur begrenzt durch entsprechende Festsetzungen flächenhafter Grünelemente berücksichtigt. Hierbei ist auch, soweit möglich, eine Verlegung der vorhandenen Spieleinrichtungen nach Westen hin zu überprüfen, um den verbleibenden Grünbereich im Ostteil einer deutlich der Natur orientierten Entwicklung zu überlassen.

Bei den erkennbar erforderlichen Ausgleichsflächen und sonstigem erforderlichen Ausgleich wird davon ausgegangen, daß das Vorhalten und die Sicherung dieser Flächen bzw. sonstigen Ausgleichsmaßnahmen nur außerhalb des Plangebietes in Form einer „Poolfläche“ durch die Stadt vorgenommen werden kann.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen und weiter in vorhandene Vorflutsysteme.

Die Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten Straßenzüge bzw. der besonderen Einrichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig der Rathausstraße zugunsten der Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 sowie die Stellplatzanlagen auf den Grundstücken Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30, deren gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Rathausstraße und die gleichzeitige Nutzung dieser Zu- und Abfahrt als zweite Zufahrtnahme der vorgenannten Gemeinschaftsstellplatzanlage, sind bereits durch passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen gesichert.

Neben dem zwingend erforderlichen Vorhalten der vorhandenen öffentlichen Parkplätze, gesichert durch die entsprechende Festsetzung an der Ecke Traberstieg/Bahnhofstraße und dem Parkplatz südlich der Verlängerung Bahnhofstraße und westlich der Bahn, ist eine enge Vernetzung der Baugrundstücke durch öffentliche Verkehrsflächen als Geh- und Radweg bzw. Gehweg sowie untergeordnet auch als Geh- und Fahrradfahrrecht und Fahrrecht gesichert. Mit diesen langfristig zu entwickelnden Vorgaben wird eine enge Vernetzung geschaffen werden können, dies betrifft auch die rückwärtige Zugängigkeit der betreffenden Grundstücke.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung wird durch die bereits bestehenden Straßen Baumschulenstraße, Rathausstraße, Bahnhofstraße sowie Traberstieg direkt erschlossen. Mit einbezogen ist auch der neue Kreisverkehr der Rathausstraße einschließlich der östlichen Verlängerung bis zur Brückenrampe der Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck.

Diese vorhandenen Straßen befinden sich in den betreffenden Bereichen in einem neueren Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und sind auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt.

Für die Bahnhofstraße, einschließlich des Kreisverkehrs der Rathausstraße, ist zwischenzeitig ein zeitgerechter Neuausbau erfolgt mit entsprechenden Übergangsbereichen nach Westen in die Rathausstraße, nach Norden in den Voßkuhlenweg und nach Osten in die Rathausstraße (Verlängerung) einschließlich der Neugestaltung der Zufahrtnahme und den Stellplatzanordnungen östlich des Kreisverkehrs zwischen Rathausstraße und Bahnhofstraße. Damit ist für die Bahnhofstraße, nunmehr Kreisstraße 12, und dem zugehörigen Bereich des Kreisverkehrs mit seinen Übergangsbereichen der zeitgerechte Ausbau abgeschlossen.

Für den nach Norden abgehenden Voßkuhlenweg sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes keine weiteren Ausbaumaßnahmen mehr vorgesehen.

Für den Bereich der Rathausstraße, zwischen Kreisverkehr und Eisenbahnbrücke, sind Ausbaumaßnahmen von seiten der Stadt auf der Grundlage einer gesonderten Ausbauplanung entwickelt, die eingebunden werden sollen in einen Brückenneubau der Eisenbahnbrücke, nunmehr in der Gradienten der jetzigen Brückenquerung, zur Sicherung der vorgesehenen Elektrifizierung dieser Eisenbahnstrecke.

Die seit vielen Jahren vorgesehene neue Brückenquerung mit einer anderen Gradienten südlich des bisherigen Brückenbauwerkes ist nicht mehr Stand der aktuellen Planung der jeweiligen Träger.

Aus diesem Grunde ergibt sich das Erfordernis zur planungsrechtlichen Anpassung des Gesamtgebietes zwischen jetziger Brückenrampe, Eisenbahnstrecke, südlich angrenzendem Baubestand und des Neuausbaus der Bahnhofstraße mit dem Kreisverkehr der Rathausstraße.

Daher wird dieser Bereich bezüglich der nunmehr vorgesehenen Zufahrtnahmen vom Kreisverkehr und der Stellplatzanordnungen neu festgesetzt. Weiter ist auch der hiervon rückwärtig liegende Parkplatz der Stadt eingebunden.

Zur Eisenbahnstrecke hin wird dieser Bereich nunmehr durch die Neuplanung eines Parkdecks über 2 Ebenen abgeschlossen, das sich auch in den südlich angrenzenden Bereich der bisher privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage einbindet.

Für diese Neuordnung der Verkehrsführung im öffentlichen Bereich der Straßenzüge als auch der öffentlichen Parkplatzeinrichtungen sowie Einbeziehung der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind die erforderlichen Festsetzungen zur Neuordnung getroffen.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

In der Nordostecke der öffentlichen Parkplatzanlage ist der bestehende Wertstoffcontainerstandplatz als Fläche für die Abfallbeseitigung – Wertstoffcontainerstandplatz- festgesetzt, um auch ihn planungsrechtlich sichern zu können.

Für den Bereich der Rathausstraße ist eine umfangreiche Umgestaltung vorgesehen, für die die Planungen auf anderer Planungsebene abgeschlossen sind. Dies bezieht auch den nördlichen Teil der Baumschulenstraße mit ein.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Rathausstraße westlich des bestehenden Kreisverkehrs nicht mehr Kreisstraße, sondern Gemeindestraße ist.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ergebnis der gesonderten Ausbauplanung der Rathausstraße und der Baumschulenstraße in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt und durch die notwendigen und erforderlichen Festsetzungen gesichert. Hierbei sind umfangreiche notwendige Eingriffe in die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksbereiche zur Sicherung der Verkehrsflächen vorgesehen. Zusammen mit den verbleibenden Grundstücksbereichen, überwiegend bis zu den jeweiligen künftigen baulichen Anlagen der Hochbauten, sind diese als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und werden somit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Hiermit wird eine den zentralen innerstädtischen Erfordernissen angepaßte Verkehrsfunktion dieser Straßen im öffentlichen wie im privaten Bereich gesichert.

Mit dem vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes werden die vollständigen künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Rathausstraße auch im Bereich der nördlich liegenden Grundstücke einbezogen und festgesetzt. Es sind daher die Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 15 bis 33 mit diesen Flächenanteilen Plangebietsbestandteil.

Da die Ausbauplanungen für alle betroffenen Straßenzüge einen hinreichenden Stand erreicht haben, werden diese Straßenzüge mit ihren Regelquerschnitten auf der Planzeichnung entsprechend dargestellt. In der Planzeichnung selbst ist die jeweilige Lage des Regelquerschnittes markiert und bezeichnet. Auf weitergehende Ausführungen zu dem vorgesehenen umfangreichen Straßenausbau wird daher nachfolgend verzichtet.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 war der an der Ecke Traberstieg/Bahnhofstraße seit langem bestehende Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußgängerbereich- festgesetzt. Dieses Planungsziel zur Umgestaltung und Schaffung eines Entrees gegenüber dem Bahnhof wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll diese bestehende Parkplatzanlage durch Umgestaltung bzw. Veränderung der Verfügbarkeit der wirtschaftlichen Stärkung der Innenstadt dienen. Daher wird dieser bestehende öffentliche Parkplatz entsprechend seiner bisherigen tatsächlichen Zweckbestimmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz- festgesetzt. Eine besondere Umgestaltung ist hier nicht mehr vorgesehen, da die hier eingerichtete Buswendemöglichkeit bereits zwischenzeitig in die Umfahrt bzw. Anordnung der Stellflächen berücksichtigt wurde und entsprechend ausgebaut worden ist.

Aufgrund der deutlichen Heraufstufung der künftigen baulichen Dichte entlang der Rathausstraße und der damit vorgesehenen wirtschaftlichen Stärkung dieses Bereiches, ist es erforderlich, umfangreiche Flächen zur Schaffung privater Stellplatzanlagen zu sichern. Aus diesem Grunde ist in dem bisher freien Bereich rückwärtig der Bebauung

Rathausstraße die Anordnung einer großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlage in Form einer Gemeinschaftsstellplatzpalette über 2 Ebenen als Planungsziel vorgesehen. Sie dienen im wesentlichen dem Teilbereich der Baugrundstücke an der Rathausstraße von der Einmündung Baumschulenstraße einschließlich dem Rathaus der Stadt Bargteheide.

Für diese private Gemeinschaftsstellplatzpalette über 2 Ebenen ist auf der Grundlage einer gemeinsamen Investorenplanung, in die die Stadt mit ihren beiden Grundstücken eingebunden ist, bereits im Jahre 1998 neben einer gemeinsamen baulichen Lösung entlang der Rathausstraße auch eine Gemeinschaftsstellplatzanlage als Stellplatzpalette in dem südlich liegenden, rückwärtigen Grundstücksbereichen entwickelt worden. In diesen Lageplan zu dieser Gemeinschaftsplanung vom 20. Mai 1998 ist für die vorgesehene rückwärtige Stellplatzanlage eine Einfahrtnahme über die jetzige Rathausgrundstückseinfahrt östlich des Rathauses und eine Zu- und Ausfahrt über den Bereich des Grundstückes Baumschulenstraße 24 zur Baumschulenstraße hin vorgesehen. Dieser Ansatz einer doppelten Zufahrtnahme ist in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes seinerzeit als Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten festgesetzt worden. Aus dem Vorentwurfsbeteiligungsverfahren sind Anregungen insbesondere zur Zufahrtnahme östlich des Rathauses vorgebracht worden, die zu der Entscheidung führten, an der Ostseite des Rathausgebäudes nur noch eine fuß- und radläufige Anbindung an die Rathausstraße zu sichern und sowohl die Zufahrt als auch die Ausfahrtnahme für die Gemeinschaftsstellplatzanlage nur noch auf dem Grundstück Baumschulenstraße 24 vorzusehen, das zwischenzeitlich auch eigentumsrechtlich zur Verfügung steht.

Weitere alternative Zufahrtnahmen auf der Westseite des Rathausgebäudes sind abgeprüft worden, die jedoch zum einen zu einer Trennung des künftigen Rathausgebäudes geführt hätten und zum anderen die bereits stark befahrene Rathausstraße mit dem seitlich geführten Geh- und Radweg zusätzlich belastet hätte.

Die nunmehr vorgesehene Zu- und Abfahrt zu dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich des Grundstückes Baumschulenstraße 24, eigentumsrechtlich dem Grundstück Rathausstraße 22 zugeordnet, wird als vertretbare städtebauliche Lösung angesehen, da der Hauptteil dieses zusätzlichen Verkehrs zu dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage über den Nordteil der Baumschulenstraße abgewickelt werden wird und es nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung im südlichen Teil der Baumschulenstraße führen wird. Dies ist abgeleitet aus den Aussagen der Lärmuntersuchung B-Plan 13 –neu – 4. Änderung und Ergänzung –Parkpalette- - Neubearbeitung – vom 22. April 2002.

Die jetzige Zu- und Abfahrt zu dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist als Haupteerschließung zwischen den Grundstücken Baumschulenstraße 24 und Rathausstraße 20 vorgesehen und hier entsprechend als Fahr- und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Nutzungsberechtigten festgesetzt. Dieser Zufahrtsbereich ist eigentumsrechtlich Bestandteil des Grundstückes Rathausstraße 22.

Die vorstehend beschriebene Zu- und Abfahrt zu dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich des Grundstückes Baumschulenstraße Nr. 24 grenzt unmittelbar an die bestehende Tiefgaragenzufahrt des Grundstückes Rathausstraße Nr. 20 an. Zur Verkehrssicherung sind entsprechende technische Einrichtungen, wie Leitplanken und ähnliches, vorzusehen, um mögliche Gefährdungen in diesen Zufahrtbereichen auszuschließen. Hierbei sind auch die Anforderungen als mögliche Feuerwehrezufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu sichern. Die Ausbauanforderungen sind aus der DIN 14090 abzuleiten. Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Mit der erneuten Entwurfsfassung Dezember 2002 ergibt sich aufgrund eines Eigentümerwechsels auf dem Grundstück Rathausstraße 28 die Möglichkeit gemeinsam mit dem angrenzenden Grundstück Rathausstraße 30 eine zusätzliche untergeordnete Zu- und Abfahrt für die Gemeinschaftsstellplatzanlage (Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26) zu schaffen. Hiermit kann ein ursprüngliches Planungsziel für diese große Gemeinschaftsstellplatzanlage erreicht und gesichert werden.

Vorgesehen ist hierfür die Entwicklung einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt über die Grundstücke Rathausstraße 28/30 auf der jetzigen Grundstücksgrenze zu den auf dem Grundstück Rathausstraße 30 bereits bestehenden und auf dem Grundstück Rathausstraße 28 neu anzuordnenden Stellplätzen. Im Bereich des Grundstückes Rathausstraße 28 ist dann eine Fortführung der Zu- und Abfahrtnahme nach Westen hin zur Grundstücksgrenze Rathausstraße 28/26 vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Hierdurch wird eine untergeordnete Zu- und Abfahrtnahme auch in Richtung Rathausstraße ermöglicht, die jedoch aufgrund der besonderen Anforderung nur für die Tagzeit zur Verfügung stehen wird. Es ist daher vorgesehen durch Schranken und ähnliches an der Grundstücksgrenze Rathausstraße 26/28 die Ein- und Ausfahrt in den betreffenden Zeiträumen zu unterbinden.

Um eine notwendige Flexibilität der Zu- und Abfahrtnahmen über das Grundstück Rathausstraße 28 sicherzustellen, sind erforderliche Ausnahmen zur Lage des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes als textliche Festsetzung aufgenommen. Hierdurch sollen die notwendigen Anpassungen der Stellplätze auf dem Grundstück Rathausstraße 28 sowie die Einfahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig Rathausstraße 24/26 gesichert werden. Für diese Maßnahmen ist zum einen die bisher festgesetzte private Grünfläche –Parkanlage/Garten- auf dem Grundstück Rathausstraße 28 und die bisher festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Geh- und Radweg- südlich Rathausstraße 26 reduziert.

Für den Bereich der Grundstücke Rathausstraße Nrn. 28, 30, 32 und Bahnhofstraße Nr. 2 sind die erforderlichen Stellplätze grundstücksbezogen zu entwickeln. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß für die Grundstücke Rathausstraße Nr. 30, 32 und Bahnhofstraße Nr. 2 sich bereits Stellplätze innerhalb der umfangreichen Gemeinschaftsstellplatzanlage östlich des Kreisverkehrs befinden.

Um den Geh- und Radwegeverkehr zu verbessern, ist die Neuanlage eines Geh- und Radweges von der Bahnhofstraße zum Rathausgrundstück vorgesehen. Im Bereich von zu erhaltenden Bepflanzungen ist beim Ausbau und bei der Unterhaltung die Regelung der DIN 18920 zu beachten. Dies ist als entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Dieser Geh- und Radweg wird auf dem Rathausgrundstück auf der Ostseite als Geh- und Fahrradfahrrecht geführt. Darüber hinaus soll die Möglichkeit zur Anbindung an die Baumschulenstraße über das hier vorgesehene Fahr- und Gehrecht nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist eine Gehwegverbindung von der Parkplatzanlage Traberstieg/Bahnhofstraße zum vorgenannten Geh- und Radweg östlich des Grundstückes Traberstieg Nr. 11/13 vorgesehen und festgesetzt.

Der neu anzulegende Geh- und Radweg von der Bahnhofstraße zum Rathausgrundstück, ist an seinem östlichen Teil von der Bahnhofstraße her beginnend auf mindestens 5,0 m Breite aufgeweitet. Dies geschieht in Hinblick darauf, als daß dieser neu anzulegende Geh- und Radweg von der Bahnhofstraße her als Zufahrt und Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge ausgebildet werden soll zur Verbesserung des vorbeugenden

Brandschutzes für das nördlich gelegene achtgeschossige Hochhaus Bahnhofstraße Nr. 8. Hierbei sind die besonderen Ausbauanforderungen für mindestens 10 to Achslast für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen. Die Zufahrt wird als Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeuge gesichert.

Für die Kerngebietsbaugrundstücke sind zwischen den künftigen Grundstücksgrenzen zur Rathausstraße bzw. Baumschulenstraße und Bahnhofstraße und den vorderen Baulinien bzw. Baugrenzen Gehrechte in teils unterschiedlicher Breite zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hiermit soll ein städtebaulich gewünschter gleichmäßiger Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Baugrundstücken in diesem zentralen innerstädtischen Bereich sichergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung privater Stellplätze, als Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Parkplätze der Stadt, ist der Bereich östlich des Kreisverkehrs neu geordnet. Über die Zufahrtnahme vom Kreisverkehr ist die umfangreiche Gemeinschaftsstellplatzanlage entsprechend festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Übernahme des Bestandes aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Umbaumaßnahme.

Für den rückwärtig der Gemeinschaftsstellplatzanlage befindlichen städtischen Parkplatz erfolgt gleichfalls eine Bestandsfestsetzung mit entsprechender Zufahrtnahme von dem Kreisverkehr über die Gemeinschaftsstellplatzanlage, gesichert durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit.

In diesem Parkplatzbereich ist in der Nordostecke ein Wertstoffcontainerstandplatz angelegt, der verkehrlich gleichfalls über die vorgenannten Regelungen angebunden ist.

In Weiterentwicklung des Parkplatzangebotes der Stadt und auch in Hinblick auf ein mögliches Angebot zur Ablösung nicht errichtbarer Pflichtstellplätze im zentralen innerstädtischen Bereich, ist entlang der Bahnstrecke die Errichtung einer Parkplatzpalette über insgesamt 2 Ebenen vorgesehen.

Diese Parkplatzpalette ist entsprechend festgesetzt und entwickelt sich auch in den bisherigen Bereich der bestehenden Gemeinschaftsstellplatzanlage hinein. Dies ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Gemeinschaftsstellplatzanlage abgestimmt und dient somit der Erweiterung des Angebotes von Flächen für den ruhenden Verkehr. Mit dieser Parkplatzpalette werden voraussichtlich ca. 148 Parkplätze zur Verfügung gestellt.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen in gebietsspezifischen erforderlichem Umfang gesichert. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Die mitgeteilten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Mittelspannung) sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend festgesetzt. Weiter wird auf die Hinweise unter Ziffer 9b dieser Begründung verwiesen. Notwendige Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Vorhandene Versorgungsleitungen des Niederdrucksystems sind nicht in die Planzeichnung übernommen. Es wird jedoch auf die allgemeinen Hinweise unter Ziffer 9b dieser Begründung und den abgedruckten Leitungsplan der Hamburger Gaswerke hingewiesen. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventuell notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten.

Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 70 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Kabel Deutschland, Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG, ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit

dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Kiel, Krusenrotter Weg 71 in 24113 Kiel, Telekontakte 0431 / 6405 3301 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Über dieses Entsorgungsleitungssystem werden die anfallenden Oberflächenwasser bestehenden Regenwasserkläranlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten, entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung wird auf seiner Nordseite durch die Rathausstraße bzw. deren Verlängerung bis zur Brückenrampe der Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck, im Westen durch die Baumschulenstraße, im Osten teilweise durch die Bahnhofstraße und für einen kleinen Teil im Süden durch die Straße Traberstieg/Bahnhofstraße begrenzt. Teile dieser vorgenannten Straßenzüge befinden sich innerhalb des Plangebietes.

Während von den Straßenzügen Baumschulenstraße und Traberstieg davon auszugehen ist, daß es sich um innergebietsliche Verbindungs- und Erschließungsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im wesentlichen als Ziel- und Quellverkehr darstellt und für den Bereich der Baumschulenstraße einen zusätzlichen Verkehrsanteil aufgrund der hier vorgesehenen Anbindung der größeren Gemeinschaftsstellplatzanlagen beinhaltet, haben die übrigen Straßen, wie Rathausstraße und Bahnhofstraße (Kreisstraße 12), eine deutlich höhere Verkehrsbelastung.

Prognosebelastungen für diese Straßenzüge, unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen, sind in einer aktuellen Verkehrsuntersuchung der Stadt ermittelt.

Eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide ist als gutachtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 15. Juli 1998, erstellt. Aufgrund nicht erkennbar wesentlicher Veränderungen wird davon ausgegangen, daß eine Aktualisierung der Untersuchung nicht erforderlich ist und somit auch für diesen Bebauungsplan angewandt wird. Hierbei ist insbesondere auf die zwischenzeitig geänderte Verkehrsführung der Kreisstraße 12 über den Ostteil der Rathausstraße und dann in Richtung Bahnhofstraße nach Süden zum Südring hinzuweisen.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen auf der Grundlage des amtlichen Zählergebnisses und der aktuellen Verkehrsuntersuchung mit den ermittelten Prognosebelastungen für den nächsten Planungszeitraum eingestellt.

Aus dieser Verkehrsuntersuchung ist abzuleiten, daß die erforderlichen Belange des Schallschutzes in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar realisiert werden können.

In der Anlage 4 der lärmtechnischen Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide sind die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in einer Übersicht dargestellt. Diese Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und als Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche mit zugehörigen, weitergehenden textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Mit den getroffenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind die Belange des Immissionsschutzes aus den hochbelasteten Verkehrszügen in hinreichendem Maße beachtet. Auf die weitergehende Übernahme von Inhalten aus der lärmtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, mit Stand vom 15. Juli 1998, wird verzichtet. Die lärmtechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage innerhalb des Plangebietes, südlich rückwärtig der Rathausstraße, ist eine weitere Lärmuntersuchung zeitgleich mit der Erarbeitung der Vorentwurfsfassung erstellt. Diese ist zwischenzeitig überholt.

Aufgrund der umfangreichen Überarbeitungen und inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen zu dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist auf der Grundlage der Entwurfsfassung, Stand Februar 2002, eine neue Lärmuntersuchung erstellt. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, daß die hier geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage, auch als –Stellplatzpalette mit 2 Ebenen-, bzw. als Übergangslösung auch nur ebenerdig auf 1 Ebene, nach den zu beachtenden Belangen des Schallschutzes errichtet werden kann. Diese Neubearbeitung der Lärmuntersuchung, erstellt durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 22. April 2002, wird ausgetauscht mit der seinerzeitigen Untersuchung mit Stand 04. Februar 1999 und ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Die erforderlichen Nutzungsregelungen und Maßnahmen des Schallschutzes werden aus der Neubearbeitung der Untersuchung übernommen und soweit erforderlich in Planzeichnung und Text festgesetzt.

Darüber hinaus ist zu beachten, daß die am nördlichen Rand der Stellplatzpalette bzw. der Stellplatzanlage gelegenen Stellplätze den Wohnungen der Grundstücke Rathausstraße gerade Nr. 20 bis Nr. 26 zugeordnet werden. Unmittelbar südlich daran sind die Stellplätze für das Rathaus anzuschließen. Hierbei sind insbesondere die zugehörigen textlichen Festsetzungen und die Ausführungen und Empfehlungen der Lärmuntersuchung vom 22. April 2002 zu beachten. Weiter ist darauf hinzuweisen, daß die Nutzungseinschränkungen der Textziffer 16 kein Eingriff in auf dem Grundstück Baumschulenstraße 24 ausgeübten Nutzungen begründen, da das Gesamtgrundstück mit dem bestehenden Gebäude als soziale Einrichtung genutzt wird. Bei sich ergebender anderer Nutzung des Gebäudes Baumschulenstraße 24 ist die Zuordnung und Funktion der Räume erneut zu prüfen.

Zwecks Vermeidung von nächtlicher Fremdbenutzung der Stellplätze auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage, für die keine Nachtnutzung vorgesehen ist, könnte z. B. durch Beschilderung darauf hingewiesen werden, daß nächtliche, mit Geräuschen verbundene Nutzungen (Türenschießen, Motorstarten) der entsprechenden Stellplätze bzw. Teile der Stellplatzanlage nicht zulässig sind. Ergänzend kommen Absperrungen der Zufahrt in Richtung Baumschulenstraße oder von kritischen Teilen der Anlage durch Schranken bzw. Ketten in Frage. Diese Nutzungseinschränkungen sind mit den Grundstückseigentümern durch städtebauliche Verträge gesichert.

Sofern sich die Nutzungsstrukturen im Bereich der Grundstücke Rathausstraße so verändern, daß auch eine Änderung der Zuordnung von Stellplätzen auf dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage erforderlich wird, ist zuvor eine erneute gutachtliche Überprüfung durchzuführen unter Beachtung der rechtlichen Anforderungen, insbesondere aus lärmtechnischer Sicht. Sofern sich hieraus ergänzende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes bis hin zu einer möglichen Kapselung auch nur von Teilen der Gemeinschaftsstellplatzanlage ergeben, sind diese im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Diese Ergebnisse sind bei einer möglichen Umverteilung der Stellplatznutzungen zu beachten, durchzuführen und rechtlich durch ändernde städtebauliche Verträge zu sichern.

Auf weitergehende inhaltliche Ausführungen dieser Lärmuntersuchung vom 22. April 2002 wird verzichtet.

Mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 ergibt sich eine Überarbeitung und Änderung des Festsetzungsinhaltes auf den Grundstücken Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30 mit der Festlegung einer gemeinsamen Zufahrt, Festsetzung grundstücksbezogener Stellplatzanlagen und der Möglichkeit einer weiteren Zu- und Abfahrtnahme für die westlich liegende Gemeinschaftsstellplatzanlage der Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26.

Hierzu ist auf der Grundlage der Planzeichnung, Stand Dezember 2002, eine ergänzende Lärmuntersuchung, erstellt durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 03. Dezember 2002, gefertigt. Es ist dies eine ergänzende Lärmuntersuchung mit Aufarbeitung der veränderten Situation auf den Grundstücken Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30 und den Wechselwirkungen zu der hiervon westlich gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Aus dieser Untersuchung sind textliche Festsetzungen zum Ausschluß der zusätzlichen Zu- und Abfahrtnahme zugunsten der Gemeinschaftsstellplatzanlage über Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30 für die Nachtzeit festgesetzt und Nutzungseinschränkungen der festgesetzten Stellplatzanlage auf den Grundstücken Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30 für eine gewerbliche Nutzung während der Nachtzeit.

In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreichen Ausführungen in dem vorbezeichneten Gutachten hingewiesen, so daß an dieser Stelle auf weitergehende inhaltliche Ausführungen der Lärmuntersuchung zu den Grundstücken Rathausstraße 28 und Rathausstraße 30 verzichtet wird. Die Lärmuntersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden zusätzlichen Nutzungseinschränkungen und Regelungen sind gleichfalls mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch städtebauliche Verträge gesichert.

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Dies ist von der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, in ihrer Stellungnahme vom 10. Februar 1999 bestätigt.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes die bekannten Belange in hinreichendem Maße berücksichtigt und gesichert sind.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bauflächenbereich auf der Ostseite der Baumschulenstraße, der Südseite der Rathausstraße und der Westseite der Bahnhofstraße unter Einbeziehung von rückwärtig liegenden Grundstücksbereichen, die bisher noch nicht bebaut waren, und den an der Ecke Traberstieg/Bahnhofstraße befindlichen öffentlichen Parkplatz.

In die Entwurfsfassung Februar 2002 ist die angrenzende Straßenfläche der Baumschulenstraße, der Rathausstraße, des neuen Kreisverkehrs mit der südlichen Verlängerung der Bahnhofstraße, die östliche Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brücke der Bahnlinie Hamburg/Lübeck einschließlich der hiervon südlich liegenden Gemeinschaftsstellplatzanlage und Parkplatzanlage einbezogen worden.

Es handelt sich hier um einen kleinen Teil des zentralen Innenstadtbereiches. Dieses sehr unterschiedlich strukturierte Gebiet ist nur an seinen Straßenrändern entlang der Baumschulenstraße, Rathausstraße, Bahnhofstraße bebaut bzw. in den anderen Bereichen mit Infrastruktureinrichtungen versehen. Mit der vorgesehenen Planung ergibt sich eine deutliche Heraufstufung und Verdichtung der baulichen Dichte innerhalb der Bereiche der bisherigen Baugrundstücke. Dies bezieht sich jedoch nur auf den Bereich zwischen Baumschulenstraße und Bahnhofstraße. In den rückwärtigen Grundstücksteilen südlich der Rathausstraße ist die Neuanlage einer umfangreichen Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 2 übereinander liegenden Stellplatzpaletten vorgesehen, die zunächst auch nur als ebenerdige Anlage entsprechend dem erforderlichen Bedarf eingerichtet werden kann. Daneben sind sowohl öffentliche als auch private geh-, bzw. geh- und radläufige Verbindungen vorgesehen.

Für den Bereich östlich des Kreisverkehrs ist zum einen ein bedarfsgerechter Ausbau der Verlängerung der Rathausstraße und zum anderen eine Weiterentwicklung und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage und Parkplatzanlage vorgesehen, in die eine Parkplatzpalette über 2 Ebenen entlang der Bahnstrecke neu hinein entwickelt werden soll.

Mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 ergibt sich das städtebauliche Erfordernis zur Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Rathausstraße 28 zur Anordnung zusätzlicher Stellplätze und Sicherung einer untergeordneten Zu- und Abfahrtnahme für die Gemeinschaftsstellplatzanlage der Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 über das Grundstück Rathausstraße 28 und dann gemeinsam mit Rathausstraße 30 zur Rathausstraße hin. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Eingriffe in den bisher festgesetzten Grünflächenbereich und den hier vorhandenen Großgrünbestand.

Das Plangebiet wird nicht durch vorhandenen linearen Grünbestand gegliedert. Es befinden sich jedoch 2 Bereiche mit flächenhaftem Grünbestand deutlich unterschiedlicher Qualität innerhalb des Plangebietes.

Es handelt sich zum einen um den zwischenzeitig mit Großgrün bestandenen privaten Gartenteil des Grundstückes Rathausstraße 28. Dieser Großgrünbestand wird durch die vorgenannten Ausführungen um ca. die Hälfte reduziert. Für den südlichen Restbereich gilt hiernach die Festsetzung einer privaten Grünfläche –Parkanlage/Garten- mit der überlagernden Festsetzung –Baumgruppe- weiter. Sie soll auf Dauer erhalten und in Richtung natürliche Entwicklung weiterentwickelt werden. Hierbei wird angestrebt mit dem Eigentümer über städtebauliche Verträge dieses grünplanerische Ziel zu sichern.

Zum anderen handelt es sich um rückwärtige Grundstücksteile mit individuellem Baumbestand. Eine Erhaltungsfestsetzung für diese Grünbereiche werden als nicht sinnvoll angesehen, da sie für die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur als Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Baufläche benötigt werden.

Einige wenige erhaltenswerte Einzelbäume befinden sich auf den verschiedenen Baugrundstücken. Soweit ein Erhalt als erforderlich angesehen wird, sind diese Einzelbäume entsprechend festgesetzt. Die übrigen Bäume mit nicht erhaltenswertem Charakter sind als vorhandener Baumbestand dargestellt bzw. künftig entfallende Bäume entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der besonderen Anforderungen zur baulichen Verdichtung dieses zentralen innerstädtischen Bereiches erscheinen Maßnahmen über grünordnerische Erhaltungsfestsetzungen hinaus innerhalb des Plangebietes als nicht sinnvoll. Es wird davon ausgegangen, daß mit dem Schutz des verbleibenden erhaltenswerten Großgrünbestandes für den Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtgebiet hinreichend Genüge getan worden ist.

Für die verbleibenden Grünflächenbereiche, sowohl öffentlich als auch privat, wird eine Umstrukturierung dahingehend vorgenommen, als daß zur Entlastung des landschaftlich höherwertigen Ostteiles die hier vorhandenen Spieleinrichtungen nach Westen verlagert werden und ein entsprechender Rückbau der Spielfläche erfolgt. Über geeignete Nachpflanzungen und die Überleitung zu einer Eigenentwicklung des höherwertigen Bereiches soll ein hinreichender Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes dieses kleinen Bereiches auch langfristig gesichert werden.

Für die sich ergebenden ausgleichspflichtigen Eingriffe stehen nicht genügend Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Von daher sollen diese Belange von seiten der Stadt außerhalb des Plangebietes in einer sogenannten „Poolfläche“ als Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegende Regelung des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist. Für den Bereich nördlich der Rathausstraße durch den Bebauungsplan Nr. 2, für den Bereich südlich der Rathausstraße durch den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- und für die hiervon südlich gelegenen Flächen bis hin zum Traberstieg und östlich der Bahnhofstraße durch den Bebauungsplan Nr. 1. Für die betroffenen Bebauungspläne gilt dies einschließlich ihrer rechtswirksamen Änderungen. Für die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 13 –neu- gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke zwischen Baumschulenstraße und Bahnhofstraße, südlich der Rathausstraße gelegen, sowie eine teilweise Neuordnung in den hier rückwärtigen Grünflächenbereichen und den innergebietslichen Verkehrsflächen bis hin zur Bahnhofstraße/Ecke Traberstieg. Weiter wird mit der Plangebietserweiterung der Entwurfsfassung auch der Bereich der bestehenden Straßenrampe der Rathausstraße bis zur Bahn einschließlich der hiervon südlich gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlage und Parkplatzanlage neu geordnet.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus den Änderungen des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung für die Baugrundstücke ins Verhältnis zu setzen. Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,32 innerhalb des Plangebietes festgesetzt; für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 1 –neu- ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,32 innerhalb des Plangebietes festgesetzt. In der für beide Planfassungen geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgesetzt sind. Hiernach ist festzustellen, daß für die Baugrundstücke des Kerngebietes sowie des Mischgebietes sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile ergeben.

Für den Bereich der Plangebietserweiterung um den östlichen Teil der Rathausstraße einschließlich der hiervon südlich liegenden Gemeinschaftsstellplatzanlage und Parkplatzanlage ergeben sich gleichfalls keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile, da diese Anlagen bereits bestehen und vollständig versiegelt sind und sich hier letztendlich nur eine Neuordnung zur Abtrennung der Gemeinschaftsstellplatzanlage zur Parkplatzanlage und der Neuentwicklung der Parkplatzpalette über 2 Ebenen in die bisherige Gemeinschaftsstellplatzanlage ergibt.

Für die planerischen Veränderungen im Bereich der bisher festgesetzten Grünflächen, in den Bebauungsplänen Nr. 13 –neu- und Nr. 1 –neu- als Kinderspielplatz festgesetzt, ergeben sich ausgleichende Eingriffe durch den vorliegenden Bebauungsplan. Es handelt sich um nachfolgend beschriebene Eingriffe.

- Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26
- Geh- und Radweg bzw. Gehweg von Rathausstraße 26 nach Bahnhofstraße bzw. Parkplatz Traberstieg sowie Geh- und Fahrrecht von Grundstück Rathausstraße 26 nach Grundstück Rathausstraße 28
- Südliche Stellplatzenerweiterung auf Grundstück Rathausstraße 28
- Eingriffe in bisher zu erhaltenden Baumbestand auf Grundstück Rathausstraße 28

Hierfür ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kostenermittlung und Maßnahmensicherung vorzunehmen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie Kostenschätzung und Maßnahmensicherung wird nachfolgend vorhabenbezogen durchgeführt.

Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26

Für den Bereich der Neuanlage der Gemeinschaftsstellplatzanlage ergibt sich ein Eingriff überwiegend in einen bisher festgesetzten Grünflächenbereich, bei dem insgesamt eine Grundfläche von 1.640 qm neu versiegelt werden kann. Die hier zugehörige Zufahrt befindet sich im Bereich der Altbaugrundstücke der Rathausstraße bzw. der Baumschulenstraße, für die auch bisher keine Obergrenze der Oberflächenversiegelung galt. Von daher verbleibt die Zufahrt ohne Ansatz.

Ausgleichsbedarf:

$$1.640 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 = \underline{\underline{820 \text{ qm}}}$$

Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage besteht ein Ausgleichsbedarf von 820 qm. Dieser ist nicht auf dem Bereich der Stellplatzanlage wie auch nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Da der Ausgleichsbedarf bei der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann, ist dieser über Abschluß von städtebaulichen Verträgen auf den „Poolflächen“ der Stadt Bargteheide auszugleichen, zu verrechnen und zu sichern.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Gemeinschaftsstellplatzanlage

820 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich ca. 6.450,00 € Ausgleichskosten

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches für die Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 werden gemäß § 1a Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 26 zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Geh- und Radweg bzw. Gehweg von Rathausstraße 26 nach Bahnhofstraße bzw. Parkplatz Traberstieg sowie Geh- und Fahrrecht nach Grundstück Rathausstraße 28

Für die Neuanlage des Geh- und Radweges vom Grundstück Rathausstraße 26 zur Bahnhofstraße einschließlich des kurzen Querungsteiles des Geh- und Fahrrechtes als ergänzende Zu- und Abfahrt in Richtung Rathausstraße sowie der kurzen Anbindung des Gehweges zum Parkplatz Traberstieg ergeben sich Eingriffe in einen bisher festgesetzten

Grünflächenbereich, bei dem insgesamt eine Fläche von 478 qm für den Geh- und Radweg einschließlich der Aufweitung für die Zufahrt und Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge an der Bahnhofstraße, eine Fläche von 68 qm für den Gehweg und 38 qm für das Geh- und Fahrrecht Richtung Rathausstraße neu versiegelt werden.

Ausgleichsbedarf:

Geh- und Radweg : $478 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	239 qm
Gehweg: $68 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	34 qm
Geh- und Fahrrecht: $38 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	<u>19 qm</u>
	<u>292 qm</u>

Für die Maßnahmen des Geh- und Radweges, des Gehweges bzw. des Geh- und Fahrrechtes besteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 292 qm. Dieser ist nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Da der Ausgleichsbedarf für die Maßnahmen des Geh- und Radweges, des Gehweges bzw. des Geh- und Fahrrechtes nicht innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann, ist dieser durch die Stadt auf deren „Poolflächen“ auszugleichen, zu verrechnen und zu sichern.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Geh- und Radweg, Gehweg, bzw. Geh- und Fahrrecht

292 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich ca. 2.300,00 € Ausgleichskosten

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß § 1a Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen bzw. dem Maßnahmenträger für den Geh- und Radweg bzw. Gehweg einschließlich des kleinen Bereiches des Geh- und Fahrrechtes, der Stadt Bargteheide zugeordnet.

Südliche Stellplatzenerweiterung auf Grundstück Rathausstraße 28

Mit der Entwurfsfassung Dezember 2002 ist für das Grundstück Rathausstraße 28 eine Erweiterung der Bauflächen in die in der bisherigen Planung festgesetzten privaten Grünfläche –Parkanlage/Garten- um ca. 15 m vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche beträgt somit ca. 330 qm zusätzliche Baufläche Kerngebiet. In der bisherigen verbindlichen Überplanung war jedoch ein Teilbereich bereits bisher als Baufläche verbindlich festgesetzt.

Für die nachfolgende Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches in das Schutzgut Boden ist daher nur noch die südliche Teilfläche von ca. 146 qm einzustellen. Da hier die Anlage von Stellplätzen mit zugehöriger Zu- und Abfahrt vorgesehen ist, ergibt sich eine vollständige Oberflächenversiegelung.

Ausgleichsbedarf:

$146 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	<u>73 qm</u>
--	--------------

Für die Maßnahmen zur Erstellung von Stellplatzflächen sowie Zu- und Abfahrten besteht ein Ausgleichsbedarf von 73 qm. Dieser ist nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Da der Ausgleichsbedarf für die Maßnahmen der südlichen Stellplatzenerweiterung nicht innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann, ist dieser durch die Stadt auf deren „Poolflächen“ auszugleichen, zu verrechnen und zu sichern.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Südteil Stellplatzanlage Rathausstraße 28

73 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich ca. 590,00 € Ausgleichskosten

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches für den Südteil der Stellplatzanlage rückwärtig des Grundstückes Rathausstraße 28 werden gemäß § 1a Baugesetzbuch dem betreffenden Baugrundstück Rathausstraße 28 zugeordnet und sind von diesem zu tragen.

Eingriffe in bisher zu erhaltenden Baumbestand auf Grundstück Rathausstraße 28

Für die südliche Bauflächenerweiterung auf dem Grundstück Rathausstraße 28 ergeben sich städtebaulich notwendige Eingriffe in vorhandenen und bisher planungsrechtlich gesicherten Großgrünbestand. Die hierbei notwendigerweise zu entfernenden Einzelbäume sind im erforderlichen Umfang auszugleichen. Zu den Ausgleichsregelungen durch Ersatzpflanzungen bzw. Ablösebeträge ist die Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide herangezogen worden.

Bei dem vorgesehenen Entfernen von Einzelbäumen ist auch ein Einzelbaum mit insgesamt 5 Saatkrähenhorsten betroffen. Abgeleitet aus einem vorliegenden Fachgutachten zu einer Saatkrähenkolonie östlich der Bahn wird das Entfernen dieses Einzelbaumes mit den Saatkrähenhorsten außerhalb der Brutzeit für vertretbar angesehen und es ist hierbei von keinem besonderen Ausgleichsbedarf auszugehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffssituation in die bisher als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 1990) mit Darstellung der Anzahl der Ersatzbäume:

<u>Baum</u>	<u>Stammdurchm./Kronendurchm.</u>		<u>Anzahl der Ersatzbäume</u>
Roßkastanie	0,9 m	20 m	4
Linde	0,7 m	15 m	3
Linde	0,6 m	15 m	3
Roßkastanie	0,6 m	14 m	3
Bergahorn	0,7 m	13 m	3
			<u>16</u>

Nach vorstehender Auflistung ergibt sich das Erfordernis für insgesamt 16 Ersatzbäume. Als Ersatzbäume sind einheimische Laubbäume anzupflanzen als „Hochstamm“, mindestens 16-18 cm Stammumfang in 1 m Höhe und 3 x verpflanzt, sie sind auf Dauer zu erhalten.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Ersatzpflanzung

16 Einzelbäume mit Pflanzung und Pflege = voraussichtlich ca. 4.800,00 € Ausgleichskosten

Es ist davon auszugehen, daß diese Ersatzpflanzungen der Bäume nicht innerhalb des Plangebietes gesichert werden können. Daher ist es vorgesehen, sie bei der Stadt abzulösen. Dies ist von seiten des Grundstückseigentümers mit der Stadt durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren. Die Stadt wird sicherstellen, daß diese Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle zur Verbesserung des Stadtgrünes gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches für die Pflanzung der Ersatzbäume werden gemäß § 1a Baugesetzbuch dem Baugrundstück Rathausstraße 28 zugeordnet und sind von diesem zu tragen.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zu einem Mindestausgleich in den verbleibenden Grünflächen ist das Nachpflanzen von insgesamt drei einheimischen Laubbäumen festgesetzt, wobei ein Laubbaum innerhalb der verbleibenden Grünfläche des Grundstückes Rathausstraße 28 und zwei Laubbäume innerhalb der verbleibenden Grünfläche des Grundstückes Rathausstraße 26 zu pflanzen sind.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Baumpflanzung zur Verbesserung des Landschaftsbildes

3 Laubbäume mit Anpflanzung und Pflege = voraussichtliche Kosten ca. 1.000,00 €

Die Kosten der notwendigen Bepflanzungsmaßnahmen werden gemäß § 1a Baugesetzbuch dem Baugrundstück Rathausstraße 28 zugeordnet und sind von diesem zu tragen.

Unter diesen Annahmen und Regelungen sowie der Begrenztheit des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Die notwendigen Regelungen werden hinreichend mit dem Festsetzungsinhalt und den dazu bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen gesichert.

Hinweis zu bestehender Baumschutzsatzung der Stadt

Sofern auf den Baugrundstücken des Baugebietes ein Entfernen von vorhandenem Baumbestand vorgesehen ist, der den Regelungen der für das Stadtgebiet geltenden Baumschutzsatzung unterliegt, ist mit weiterem Ausgleichserfordernis zu rechnen, soweit für dieses Entfernen von Einzelbäumen entsprechende Genehmigungen der Stadt auf dieser anderen Rechtsgrundlage erteilt werden. Dies ist nur als Hinweis für die betroffenen Grundstückseigentümer zu verstehen.

7. 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) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung ergeben sich innergebietsliche Erschließungskosten für die Neuanlage und Umgestaltung der Rathausstraße für den Gesamtquerschnitt dieses Straßenzuges und für die Baumschulenstraße für die westlichen Ergänzungsflächen.

Für die Verlängerung der Rathausstraße östlich des bereits erstellten Kreisverkehrs bis zur Brücke über die Bahnlinie Hamburg/Lübeck ergeben sich gleichfalls Erschließungskosten für eine teilweise Verbreiterung der Fahrbahn wie auch die Neuordnung von kombinierten Fuß- und Radwegen.

Für den Bereich des Kreisverkehrs und die zugehörigen Einmündungsbereiche der Rathausstraße, des Voßkuhlenweges, der östlichen Verlängerung der Rathausstraße sowie der nach Süden abgehenden Bahnhofstraße sind die Ausbaumaßnahmen bereits vollständig abgeschlossen, so daß in diesem Bereich keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Das gilt auch für den Bereich der Bahnhofstraße und des Traberstieges einschließlich des hier bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes.

Da die Ausbaurkosten der Rathausstraße im Bereich zwischen Einmündung Baumschulenstraße und Kreisverkehr Voßkuhlenweg/Bahnhofstraße auch den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung anteilmäßig zugeordnet werden, wird die nachfolgende Kostenermittlung straßen- und maßnahmenbezogen aufgeführt. Weiter wird für die einzelnen Abschnitte auch angegeben, inwieweit die Kosten nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) umzulegen sind bzw. als Einzelmaßnahme allein von der Stadt zu tragen sind.

Baumschulenstraße

Für die Baumschulenstraße ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche auf der Westseite um einen Sicherheitsstreifen, einen in beiden Richtungen befahrbaren Radweg und die Anlage eines neuen Gehweges vorgesehen. Als verkehrsdämpfende Maßnahme ist in Höhe des Grundstückes Baumschulenstraße 24 eine Fahrbahnverengung und Umgestaltung der Fahrbahnführung vorgesehen.

		Veranlagung nach KAG
Baumschulenstraße		
A. Grunderwerb		18.000,00 €
B. Verkehrsflächen		
Radweg	5.200,00 €	
Gehweg	9.600,00 €	
Fahrbahnumgestaltung	6.400,00 €	
	21.200,00 €	21.200,00 €
C. Oberflächenentwässerung		15.925,00 €
D. Straßenbäume		1.000,00 €
E. Straßenbeleuchtung		3.000,00 €
		59.125,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		8.875,00 €
		<u>68.000,00 €</u>

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung sowie beidseitig der Baumschulenstraße zu verteilen. Für die Rathausstraße, und damit auch für den betroffenen Teil der Baumschulenstraße, ist ein Kostenverteilschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Kostenanteil von

34.000,00 €

als Kostenanteil bei der Stadt Bargtheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße und des betreffenden Teiles der Baumschulenstraße frühestens im Haushalt für das Jahr 2003 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

Rathausstraße

Für die Rathausstraße, zwischen Einmündung Baumschulenstraße und dem Einmündungsbereich in den Kreisverkehr, ist eine vollständige Neugestaltung und Verbreiterung vorgesehen. Neben der Neuführung der Fahrbahntrasse ist die Anordnung von Flächen für das Parken in Längs- bzw. Schrägaufstellung, die beidseitige Anlage eines Sicherheitsstreifens, die beidseitige Anlage eines Radweges und die beidseitige Anlage eines Fußweges vorgesehen.

Rathausstraße	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb	92.250,00 €
B. Verkehrsflächen	281.200,00 €
C. Oberflächenentwässerung	45.325,00 €
D. Straßenbäume	6.250,00 €
E. Straßenbeleuchtung	<u>18.000,00 €</u>
	443.025,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>66.975,00 €</u>
	<u>510.000,00 €</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung für die Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32 sowie für den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung für die Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 15 bis 33 zu verteilen, soweit sie hiervon betroffen sind. Für die Rathausstraße ist ein Kostenverteilschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so daß hier noch ein Betrag von

255.000,00 €

STADT BARGTEHEIDEBEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

als Kostenanteil bei der Stadt Bargteheide voraussichtlich verbleibt. Dieser Kostenanteil ist alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittelfristigen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße im Haushalt für das Jahr 2003 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

Geh- und Radweg sowie Gehweg Richtung Bahnhofstraße/Traberstieg

Rückwärtig der Baugrundstücke Rathausstraße Nrn. 26/28 ist die Neuanlage eines verbindenden Geh- und Radweges sowie Gehweges Richtung Bahnhofstraße an der Bahnhofstraße/Traberstieg vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Die Kosten für die Neuanlage des Geh- und Radweges sowie Gehweges ergeben sich voraussichtlich wie folgt:

A. Grunderwerb		
1. Geh- und Radweg	12.650,00 €	
2. Gehweg	<u>2.050,00 €</u>	
	14.700,00 €	14.700,00 €
B. Verkehrsfläche		
1. Geh- und Radweg	31.800,00 €	
2. Gehweg	<u>4.900,00 €</u>	
	36.700,00 €	36.700,00 €
E. Straßenbeleuchtung		
1. Geh- und Radweg	6.150,00 €	
2. Gehweg	<u>1.550,00 €</u>	
	7.700,00 €	<u>7.700,00 €</u>
		59.100,00 €
Planungs- und Abrundung ca. 15 %		<u>8.900,00 €</u>
		<u>68.000,00 €</u>

Die Kosten der Neuanlage des Geh- und Radweges sowie des Gehweges von

68.000,00 €

sind nicht als Erschließungskosten auf die Baugrundstücke umzulegen, sondern allein von der Stadt Bargteheide zu tragen.

Die Kosten zur vorgesehenen Realisierung des Geh- und Radweges sowie des Gehweges werden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Rathausneubaues im Haushalt für das Jahr 2003 bereitgestellt bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Kreisverkehr und Bahnhofstraße

Der Bereich des Kreisverkehrs und die Bahnhofstraße als Teil der Kreisstraße 12 sind zwischenzeitig neu gestaltet und ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Verkehrszüge einschließlich ihrer Einmündungsbereiche in beiden Teilen der Rathausstraße und des Voßkuhlenweges sind nicht erforderlich. Es ergibt sich somit kein Kostenansatz.

STADT BARGTEHEIDEBEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Verlängerung Rathausstraße

Für die Verlängerung der Rathausstraße zwischen dem bestehenden Kreisverkehr und der vorhandenen, jedoch zum Neubau vorgesehenen Brücke über die Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck, ist neben einer gewünschten Verbreiterung der Fahrbahn mit entsprechender Kurvenaufweitung auch beidseitig die Führung eines kombinierten Fuß- und Radweges vorgesehen.

Hierfür hat die Stadt erste Planungsüberlegungen, losgelöst von diesem Planverfahren, entwickelt und beabsichtigt diese im Zuge der geplanten Brückenneubaumaßnahmen mit dem jeweiligen Baulastträger abzustimmen und, soweit möglich, zu realisieren. Die voraussichtlich entstehenden Kosten dieser Maßnahmen zwischen dem Kreisverkehr und der Brücke ergeben sich wie folgt:

		keine Umlegung nach KAG
A. Grunderwerb		0,00 €
B. Verkehrsfläche		
Fahrbahnaufweitung	9.750,00 €	
Fuß- und Radwegverbreiterung	<u>29.250,00 €</u>	
	39.000,00 €	39.000,00 €
C. Oberflächenentwässerung		29.250,00 €
E. Straßenbeleuchtung		<u>12.000,00 €</u>
		80.250,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>11.750,00 €</u>
		<u>92.000,00 €</u>

Die Kostenanteile sind umzulegen auf die jeweiligen Straßenbaulastträger, dem Kreis Stormarn für den Fahrbahnbereich der Kreisstraße 12 und der Stadt Bargtheide für die Seiteneinrichtungen der beidseitig geführten Fuß- und Radwege.

Bei einer Kostenverteilung von ca. 50 % für den Straßenbaulastträger Kreis Stormarn und ca. 50 % für den Straßenbaulastträger Stadt Bargtheide ergibt sich ein Betrag von

ca. 46.000,00 €

der als Kostenanteil voraussichtlich bei der Stadt Bargtheide verbleibt. Dieser Kostenanteil ist nicht umlagefähig und daher alleine von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung des Brückenneubaus über die Eisenbahnlinie Hamburg/Lübeck und dem damit verbundenen ergänzenden Ausbau der Rathausstraße (Kreisstraße 12) voraussichtlich nach dem Jahre 2005 in dem nachfolgenden Haushalt bzw. für die folgenden Jahre entsprechend der tatsächlichen Realisierung der Maßnahme bereitgestellt.

Parkpalette über 2 Ebenen

Für die Erweiterung des Angebotes von öffentlichen Parkplätzen am Ostrand des zentralen Innenstadtbereiches ist südlich der Rathausstraße entlang der Bahnstrecke

STADT BARGTEHEIDEBEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Hamburg/Lübeck die Neuanlage einer Parkplatzpalette über 2 Ebenen im Grundstücksbereich der Stadt wie auch nach Süden hin im Bereich privater Grundstückseigentümer vorgesehen. Diese Parkplatzpalette soll verkehrlich in die hier vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie den bestehenden öffentlichen Parkplatz der Stadt eingebunden und hierüber auch erschlossen werden.

Die Kosten für die Neuanlage dieser Parkplatzpalette über 2 Ebenen ergeben sich voraussichtlich wie folgt:

A. Grunderwerb	246.750,00 €
F. Baukosten	<u>950.000,00 €</u>
	<u>1.196.750,00 €</u>

Die Kosten für die Neuanlage der Parkplatzpalette über 2 Ebenen ist vorgesehen auch als Gemeinschaftseinrichtung mit einem untergeordneten Anteil von Stellplätzen privater Investoren. Von daher sind die Kostenanteile dieser Parkplatzpalette entsprechend der vorgesehenen Aufteilung im Verhältnis der öffentlichen Parkplätze zu den privaten Stellplätzen zu verteilen. Der tatsächliche Kostenanteil für die Stadt Bargteheide ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht überschlägig zu ermitteln.

Da auch kein Realisierungszeitraum kurz- bis mittelfristig festgelegt ist, wird auf weitergehende Ausführungen hierzu verzichtet.

9. Hinweise

a) Altlasten

Allgemeines:

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 09. März 1999 zum Vorentwurfsverfahren mit, daß innerhalb und teilweise angrenzend an das Plangebiet erfaßte Altstandorte bekannt sind. Es handelt sich um Altstandorte-Verdachtsflächen, die aus entsprechendem Datenmaterial der Stadt Bargteheide entnommen worden sind, jedoch in der jeweils beschriebenen Nutzung heute nicht mehr betrieben werden. Die Altlastenrelevanz dieser Altstandorte-Verdachtsflächen innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, sind, mit Ausnahme von 2 Grundstücken, von seiten des Kreises Stormarn mit der Altlastenrelevanz 1 angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn sowie unter Einbeziehung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek, zu dieser Problematik, ist davon auszugehen, daß bei Altstandorte – Verdachtsflächen mit der Altlastenrelevanz 1 nicht zu erwarten ist, daß die Böden dort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Sinne des Altlastenerlasses vom 05. März 2001 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen für diese betroffenen Grundstücke entfallen können.

Für die Grundstücke Rathausstraße 22 sowie Bahnhofstraße 16 (20) ist die Altlastenrelevanz 2 mitgeteilt worden.

Altstandortverdachtsfläche Rathausstraße 22

Auf dem Grundstück Rathausstraße 22 ist aus den Bauakten der Stadt Bargteheide bestätigt, daß hier bereits im Jahre 1951 eine Tankstelle bestanden hat, sie ist zwischenzeitig aufgegeben und teilweise zurückgebaut. In der beigelegten Dokumentation sind zu diesem Grundstück Rathausstraße 22 aus verschiedenen Jahren die einzelnen möglichen Betriebsteile und Einrichtungen dokumentiert, deren Auswirkungen eine mögliche umweltgefährdende Belastung der Böden begründen könnten.

Hierzu ist von seiten des Investors für das Grundstück Rathausstraße 22 eine Baugrundvoruntersuchung erstellt, in der erstes Datenmaterial zusammengetragen worden ist. Diese Untersuchung ist jedoch nicht als vollständige Untersuchung zur Abklärung möglicher Gefährdungspotentiale anzusehen.

In Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden ist daher in der Planzeichnung das betreffende Grundstück als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 Baugesetzbuch gekennzeichnet.

Im Zuge der künftig durchzuführenden Baumaßnahmen sind weitergehende fachliche Überprüfungen nach dem gemeinsamen Altlastenerlaß des Innenministeriums zum AZ IV 63 – 511.55 – und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – V 52-5821.12.1 – vom 05. März 2001 vorzunehmen. Das Vorgehen soll zum Ziel haben, ein gesundes Wohnen und Arbeiten sicherzustellen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Kreis Stormarn, Fachdienst Boden und Grundwasserschutz, vorzulegen. Liegt der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung vor, ist das weitere Vorgehen (Detailuntersuchung und ggf. Sanierung) mit dem Kreis Stormarn abzustimmen.

Altstandortverdachtsfläche Bahnhofstraße 16 (20)

Für dieses Grundstück ist von seiten des Kreises Stormarn mitgeteilt, daß es sich hierbei möglicherweise um eine Chemische Fabrik handelt.

Zur Klärung des Sachverhaltes sind Gewerbeakten der Stadt Bargteheide aus den Jahren 1956 bis ca. 1960 herangezogen worden. Diese Akten sind im Stadtarchiv unter der Bezeichnung -Bestand II/411- archiviert.

Für den Nachweis des tatsächlichen Geschehens sind in der Dokumentation einzelne Dokumente aufgeführt, die belegen, daß an diesem Standort lediglich der Geschäftssitz einer Firma bestanden hat, die in der Gemeinde Großenbrode für einen Zeitraum Ende der 50er Jahre Tonerden abgebaut hat und diese für Hafenbauten der Stadt Kiel geliefert hat. Am Standort Bahnhofstraße 16 hat lediglich der Geschäftssitz bestanden, es hat hier keine Produktion und auch keine Beschäftigung von Mitarbeitern gegeben. Dies ist ausschließlich in den jeweiligen Abbaugruben geschehen.

Hiernach ist festzustellen, daß für das Grundstück Bahnhofstraße 16 (20) die Altlastenrelevanz 2, bezogen auf eine Nutzung als Chemische Fabrik, unbegründet ist und von daher für diesen Standort keine weitergehenden Belange aus Altstandortverdachtsflächen zu berücksichtigen sind.

Allgemeines

Abschließend ist zu beachten, daß für das Grundstück Rathausstraße 22 sowie möglicherweise auch benachbarte Grundstücke mit einem Altstandort zu rechnen ist und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen oder ähnlichem als Auflagen zu berücksichtigen sind, um unvertretbare Beeinträchtigungen und Gefährdungen auszuschließen.

Die Dokumentation zu dieser Ziffer ist Anlage der Begründung.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Vorbeugender Brandschutz:

Zur Sicherung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes für das vorhandene achtgeschossige Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 8 nördlich außerhalb des Plangebietes, ist der neu anzulegende Geh- und Radweg an seinem östlichen Ende auf eine Breite von 5,0 m aufgeweitet und als Zufahrt und Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge herzurichten. Die erforderlichen Abstimmungen hierzu sind mit der örtlichen Feuerwehr durchzuführen.

Ver- und Entsorgung:

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, daß eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig 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 dem Bezirk Ahrensburg, Telefon (04102) 494 574 zu erfragen. Die mitgeteilten elektrischen, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt.

In der Stellungnahme der Hamburger Gaswerke GmbH vom 15.02.1999 wird darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden müssen oder Rücksprache mit dem Betrieb Ost, Telefon (040) 2366 – 8118 gehalten werden muß. Hausanschlußleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn ihrer Arbeiten bei dem eben genannten Betrieb Ost zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, daß nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Es wird nachfolgend der mitgeteilte Leitungsplan der Hamburger Gaswerke GmbH wiedergegeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Kabel Deutschland, die von zukünftigen Veränderungen möglicherweise berührt werden und infolgedessen gegebenenfalls gesichert, verlegt oder geändert werden müssen. Dies ist bei der Umsetzung der Planung im erforderlichen Umfange zu berücksichtigen.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.

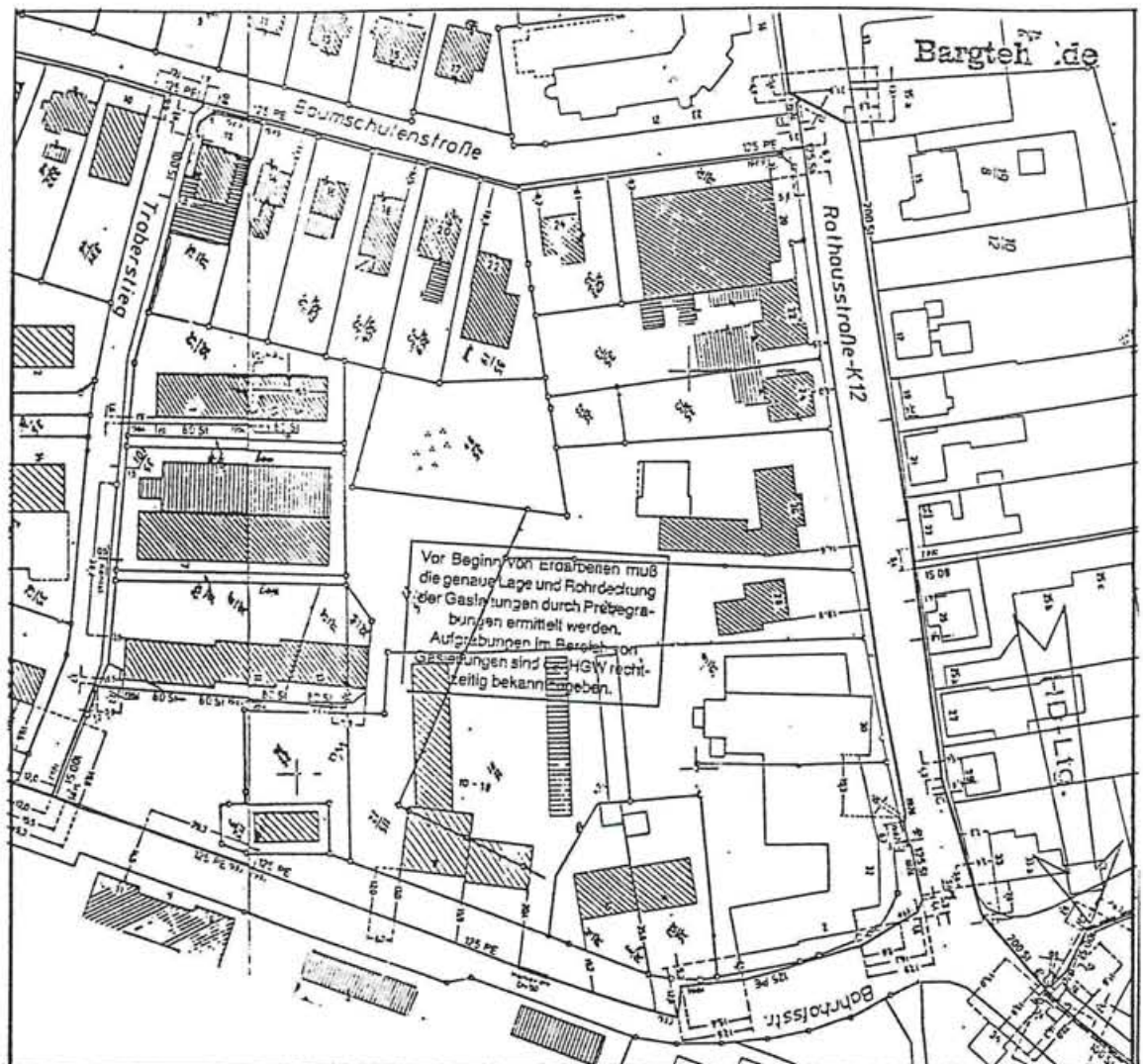
Wasserschutzgebiet:

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

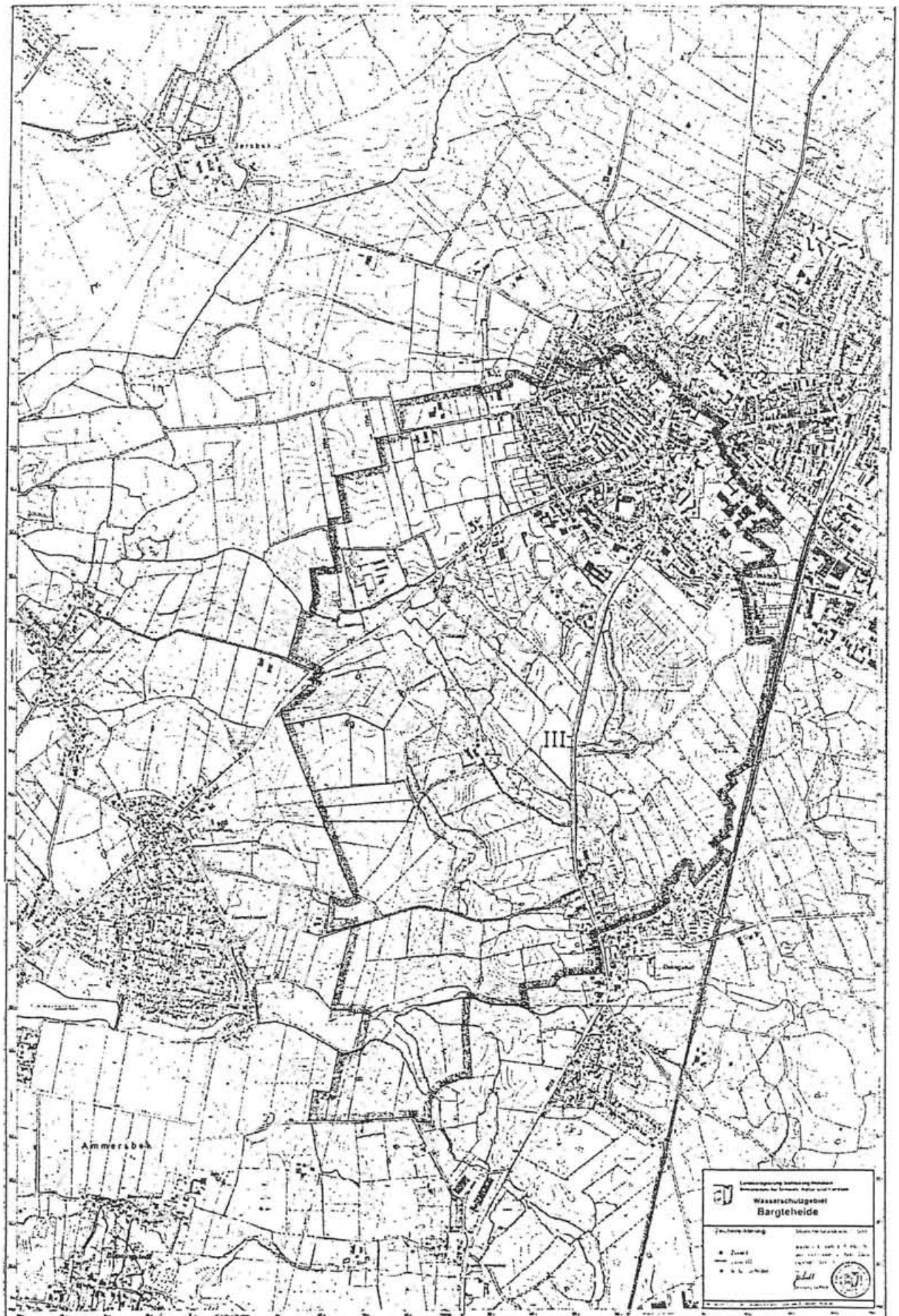
STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 4. ÄND. UND ERG.

Mitgeteilter Leitungsplan der Hamburger Gaswerke GmbH



Hamburger Gaswerke GmbH			
Betriebs-Ges.			
Techn. Büro Tel. 0 41 23 63 81 18			
Altenhofer Deich 48			
21037 Hamburg			
Zeichen-Erklärung			
vorhandene Hochdruck-Gasleitung			
vorhandene Mittel- und Niederdruck-Gasleitung			
geplante Hochdruck-Gasleitung			
geplante Mittel- und Niederdruck-Gasleitung			
geplante Hausanschlüsse			
HAMBURGER GASWERKE GmbH			
Techn. Büro Betrieb-Ges.			
Zeichn.	Form	Name	Datum
15.01.	1.1	C	1:1000
Pan-Nr.			8356
			8355

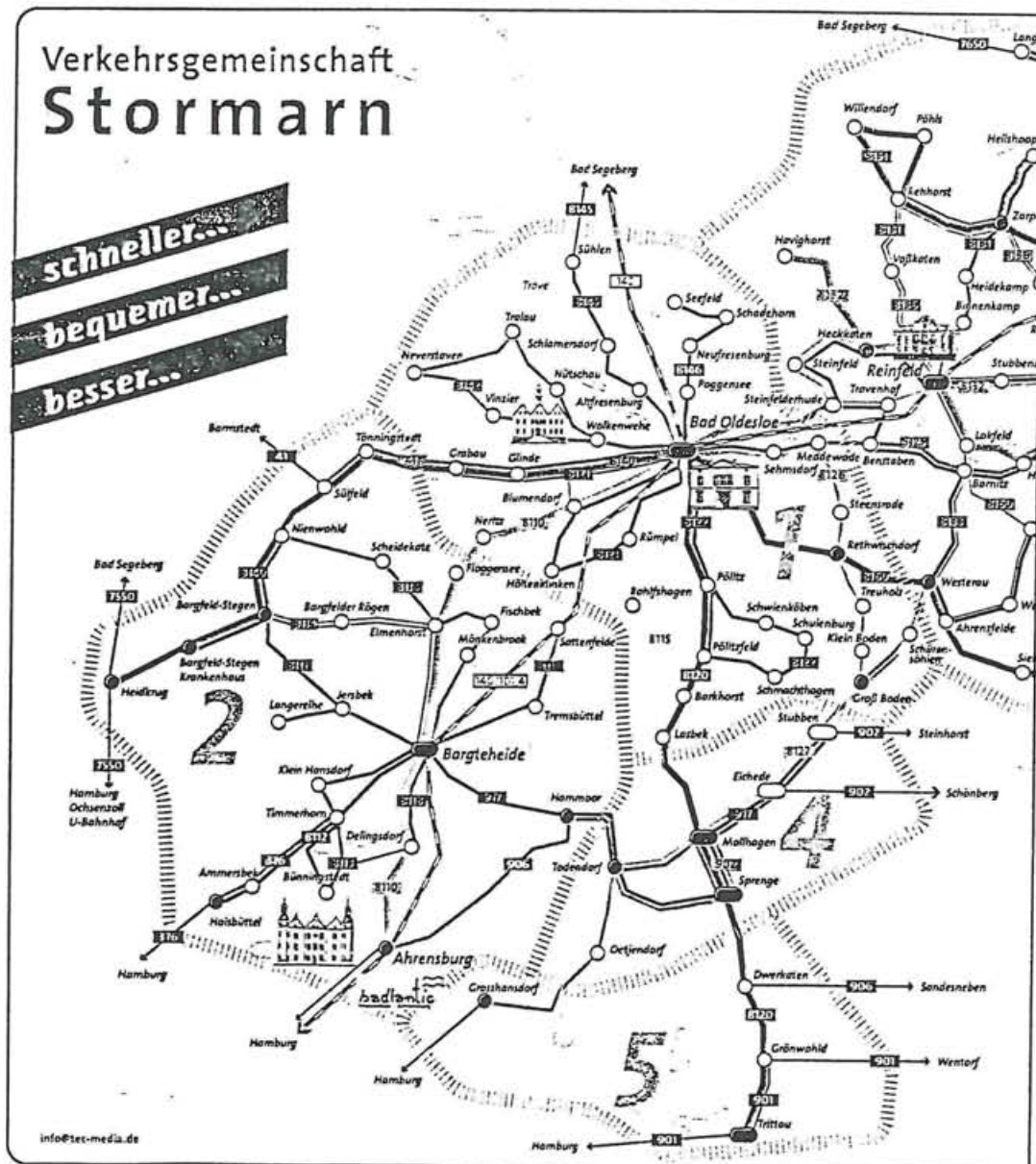
STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 4. ÄND. UND ERG.



ÖPNV:

Von seiten der Autokraft GmbH, Bad Oldesloe, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Für den Bereich der Rathausstraße als auch in der Bahnhofstraße vor dem Bahnhof bestehen zur Zeit Bushaltestellen des ÖPNV. Diese Anlagen und Einrichtungen werden auch im Zuge möglicher Aus- und Umbaumaßnahmen künftig gesichert. Es wird nachfolgend ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn



10. Flächenermittlung / Flächenverteilung / Blatt 1

Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung

Stand: Februar 2002; Juni 2002; August 2002; Sept. 2002; Dez. 2002; Feb. 2003

Flurstück	MI	MK	MK – Zweckbest. Stellplatz- anlage	Verkehrsfl. Rathaus- straße	Verkehrsfl. Baumschu- lenstraße	Verkehrsfl. Bahnhof- straße	Verkehrsfl. Trabersstieg	Geh- und Radweg	Gehweg	Parkplatz- anlage / Parkplatz- palette	Gemein- schaftsstell- platzanlage	Flä. für Auf- schüttungen Straßen- böschung	Wertstoff- container- standplatz	Regen- wasserrück- haltebecken	Grünfläche Parkanlage	Grünfläche Parkanl. mit Spielmög- lichkeiten	priv. Grün- fläche Garten	Gesamt
19'8 tlw.				73 qm														73 qm
10'12 tlw.				33 qm														33 qm
10'11 tlw.				45 qm														45 qm
10'9 tlw.				8 qm														8 qm
10'8 tlw.				11 qm														11 qm
100'8				33 qm														33 qm
10'7 tlw.				12 qm														12 qm
12'18 tlw.				17 qm														17 qm
12'35 tlw.				7 qm														7 qm
10'14 tlw.				2 qm														2 qm
10'13 tlw.				9 qm														9 qm
10'5 tlw.				5 qm														5 qm
10'17				4 qm														4 qm
100'32 tlw.				2.829 qm														2.829 qm
35'138				61 qm														61 qm
100'34				252 qm														252 qm
41'28				151 qm														151 qm
110'15				2.226 qm								665 qm						2.891 qm
110'42				358 qm														358 qm
110'45				95 qm														95 qm
110'49						145 qm												145 qm
110'52						11 qm												11 qm
115'31 tlw.						884 qm												884 qm
110'48																		
110'41											16 qm							16 qm
110'39											107 qm							107 qm
110'40										698 qm	330 qm							1.028 qm
110'36											1.215 qm							1.215 qm
110'37										729 qm								729 qm
110'38										61 qm								61 qm
110'34										62 qm								62 qm
110'35										553 qm			120 qm					673 qm
35'66 tlw.					120 qm					824 qm								944 qm
35'127 tlw.					930 qm													930 qm
35'19	882 qm																	882 qm
35'134	549 qm																	549 qm
35'136	88 qm																	88 qm
35'118		1.261 qm		36 qm	3 qm													1.300 qm
35'135		160 qm																160 qm
35'74				49 qm														49 qm
35'137		1.211 qm	64 qm	68 qm														1.343 qm
35'25		14 qm	216 qm															230 qm
35'94		406 qm	1.031 qm															1.437 qm
Übertrag auf Bl. 2	1.519 qm	3.052 qm	1.311 qm	6.384 qm	1.053 qm	1.040 qm				2.927 qm	1.668 qm	665 qm	120 qm					19.759 qm

10. Flächenermittlung / Flächenverteilung / Blatt 2

Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung

Stand: Februar 2002; Juni 2002; August 2002; Sept. 2002; Dez. 2002; Feb. 2003

Flurstück	MI	MK	MK – Zweckbest. Stellplatz.	Verkehrsfl. Rathaus- straße	Verkehrsfl. Baumschu- lenstraße	Verkehrsfl. Bahnhof- straße	Verkehrsfl. Traberstieg	Geh- und Radweg	Gehweg	Parkplatz- anlage / Parkplatz- palette	Gemein- schaftsstell- platzanlage	Flä. für Auf- schüttungen Straßen- böschung	Wertsstoff- container- standplatz	Regenwas- serrück- halte- becken	Grünfläche Parkanlage	Grünfläche Parkanl. mit Spielmögl.	priv. Grün- fläche Garten	Gesamt
Übertrag von Blatt 1	1.519 qm	3.052 qm	1.311 qm	6.384 qm	1.053 qm	1.040 qm				2.927 qm	1.668 qm	665 qm	120 qm					19.739 qm
35/75		782 qm		37 qm														819 qm
35/77		1.894 qm	419 qm	75 qm				60 qm										2.448 qm
115/18			496 qm					264 qm	68 qm							935 qm		1.763 qm
115/19								18 qm										18 qm
35/79		1.499 qm		31 qm													448 qm	1.978 qm
35/87		2.043 qm		60 qm														2.103 qm
35/139		2.262 qm																2.262 qm
100/31		25 qm																25 qm
100/33		6 qm																6 qm
115/30		21 qm																21 qm
115/29		1 qm																1 qm
35/123								74 qm							12 qm			86 qm
35/121								1 qm										1 qm
35/120								61 qm						105 qm	505 qm			671 qm
115/20										1.338 qm								1.338 qm
35/133 tlw.							325 qm											325 qm
35/132							4 qm											4 qm
35/131							6 qm											6 qm
GESAMT	1.519 qm	11.585 qm	2.226 qm	6.587 qm	1.053 qm	1.040 qm	335 qm	478 qm	68 qm	4.265 qm	1.668 qm	665 qm	120 qm	105 qm	517 qm	935 qm	448 qm	33.614 qm

11. Übersichtsplan: Geltungsbereich mit Abgrenzung der Teilbereiche der
Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – Neufassung 2001



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Grundstücke Rathausstraße gerade Nrn. 20 bis 32, Bahnhofstraße 2, Baumschulenstraße 22 und 24, rückwärtige Flächen Rathausstraße gerade Nrn. 22 bis 28 sowie Einbindung der Parkplatzanlage Traberstieg / Bahnhofstraße gegenüber dem Bahnhofsgebäude, Kreisverkehr der Rathausstraße incl. dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße, Verlängerung der Rathausstraße bis zur Brückenrampe der Deutschen Bahn AG sowie die südlich liegende Stellplatz- /Parkplatzanlage und weiter die Südseiten der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 15 bis 33 teilweise, Baumschulenstraße ungerade Nrn. 19 bis 23 teilweise, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihren Sitzungen am 01. August 2002, 30. September 2002 und 28. Januar 2003.



Siegel

Bargteheide, den 06. Februar 2003



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dezember 2001; Februar 2002; Juni 2002; Aug. 2002; Sept. 2002; Oktober 2002; Dezember 2002; Februar 2003