



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
-NEU- 6. ÄNDERUNG UND
ERGÄNZUNG**



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 13 - NEU -
- 6. Änderung und Ergänzung -
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nördlich der Rathausstraße, Grundstücke ungerade Nr. 13 bis 33

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 18
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	19 - 20
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	21
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	24 - 25
9. Hinweise	
a) Altstandorte, Altstandorte-Verdachtsflächen	26 - 27
b) Besondere Hinweise	28
c) Allgemeine Hinweise	29 - 31
10. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 1984	32
Vermerk: Beschluß über die Begründung	33

Anlagen siehe nächste Seite

- 2 -

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

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 für die Stellplatzanlage
Rathausstraße Nr. 13 und Nr. 13a im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13
- neu - 6. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide
Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Stand: 22. Mai 2000

zu Ziffer 9a dieser Begründung: Altstandorte, Altstandorte-Verdachtsflächen.
Dokumentation zur Entwicklung der gewerblich genutzten Grundstücke
Rathausstraße Nr. 25 / 25 a, b, c sowie Rahlsdiek Nr. 5 bis Nr. 19

Stand: Juni 2000

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

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

Auf der Grundlage dieses Gesamtaufstellungsbeschlusses ist bereits eine 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- herausgelöst worden und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 29. Juni 1999 ist eine 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –NEU- herausgelöst worden und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2000 die Herauslösung des vorliegenden Planbereiches nördlich der Rathausstraße, Grundstücke ungerade Nr. 13 bis Nr. 33, aus der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- beschlossen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erhält nunmehr die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: nördlich der Rathausstraße, Grundstücke ungerade Nr. 13 bis Nr. 33.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Auf der nächsten Seite wird eine Übersicht des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung als unmaßstäbliche Verkleinerung der Rahmenkarten wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert und schwarz umgrenzt dargestellt.

Am 30. März 2000 ist die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch in der Zeit vom 05. April 2000 bis zum 19. April 2000 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 16. März 2000 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3. 10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch und sonstigen Stellen eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 18. Mai 2000 entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2000 den Bebauungsplan Nr. 13 - neu - 6. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

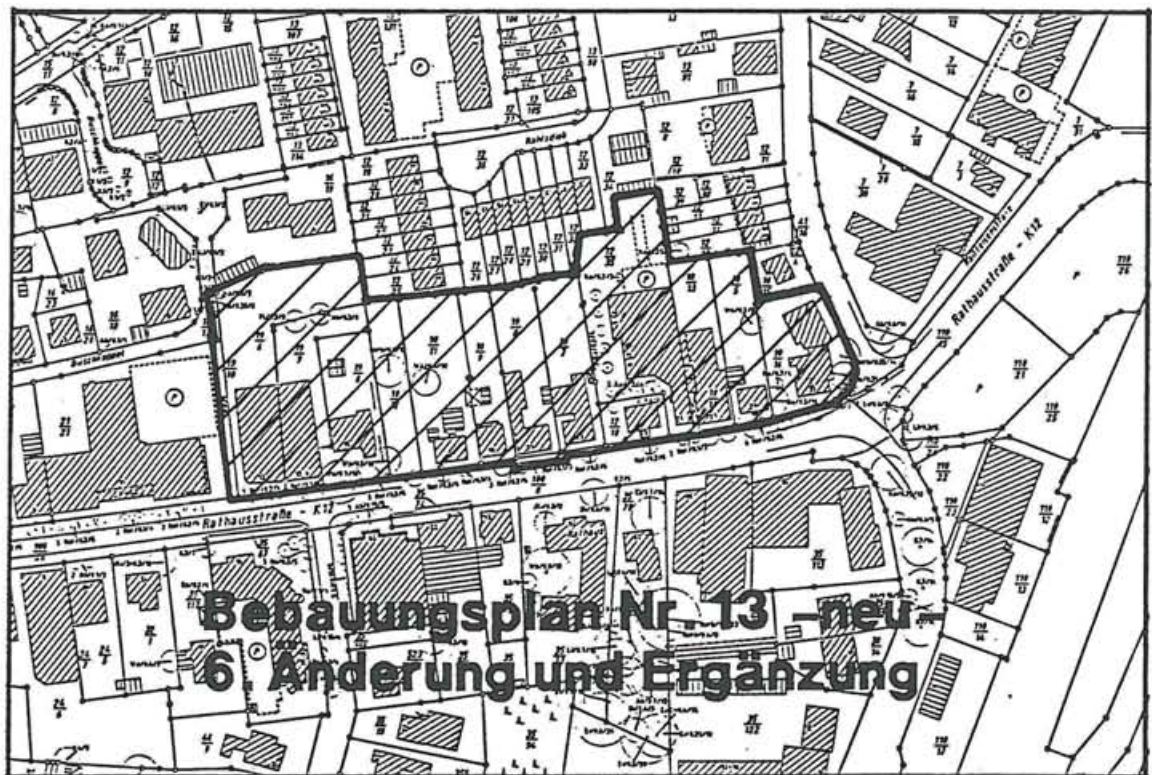
STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Mit Schreiben vom 23. Juni 2000 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach 3.10.6 des Verfahrenserlasses und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 05. Juli 2000 bis zum 07. August 2000 einschließlich.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 23. August 2000 entschieden und gleichzeitig die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Vorentwurfsbeteiligungsergebnis bestätigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 23. August 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 13 - neu- 6. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich - unmaßstäblich



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 -neu - 6. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993 -. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgegangen. Dies betrifft insbesondere zwei kleinere rückwärtige Grundstücksteile der Grundstücke Rathausstraße Nr. 13 und Rathausstraße Nr. 25 a ,b, c.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplan Nr. 13 -neu - 6. Änderung und Ergänzung entlang der Rathausstraße in einer Tiefe zwischen ca. 50 m und ca. 65 m gemischte Bauflächen aus. Für den Bereich der Grundstücke Rathausstraße Nr. 13 und Rathausstraße Nr. 25 a, b, c sind die rückwärtigen Grundstücksteile im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch von einem Ansatz als gemischte Baufläche ausgegangen, die jeweils den vorderliegenden bis mittleren Grundstücksteil als Darstellung im Flächennutzungsplan abdeckt. In diesem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Gesamtflächen der Baugrundstücke als Kerngebiet entwickelt werden.

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 - 6. Änderung und Ergänzung handelt es sich bei den Bauflächen um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben, insbesondere zur Versorgung und Dienstleistung. Diese Baugrundstücke sind ausschließlich zur Rathausstraße bzw. Voßkuhlenweg hin orientiert.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83/55 B und 83/56 D im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 7 und 15 in der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

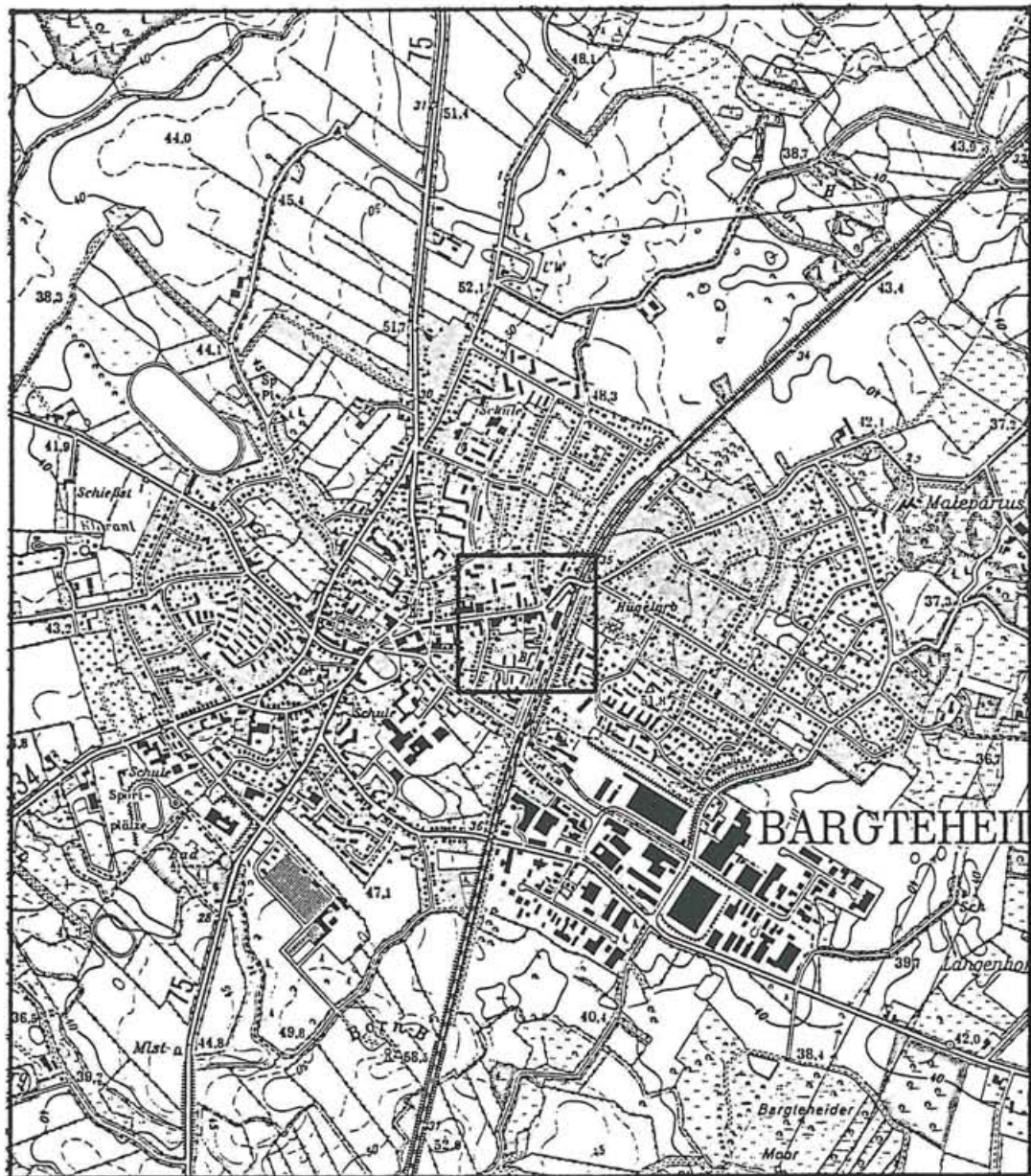
Der Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung liegt im Zentrum der Innenstadt Bargteheides, nördlich entlang des östlichen Teiles der Rathausstraße vom Verbindungsweg zwischen der Rathausstraße und der Straße Buschkoppel bis zur Einmündung des Voßkuhlenweges in den neu angelegten Kreisverkehr.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 -neu - 6. Änderung und Ergänzung wird ein erster Teil des Innenstadtbauungsplanes Nr. 13 B -neu - erneut verbindlich überplant und mit zeit- und bedarfsgerechten Festsetzungsinhalten versehen, orientiert an die definierten grundlegenden Planungsvorgaben für den zentralen Innenstadtbereich.

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

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 7 und 15, die Flurstücke 19/19, 19/6, 19/9, 19/8, 10/12, 10/11, 10/9, 10/8, 100/8, 10/7, 12/18, 12/35, 10/14, 10/13, 10/5 und 10/16. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 15.345 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Bauflächen „Kerngebiet“ (MK) die Baugrundstücke Rathausstraße ungerade Nr. 13 bis Nr. 33 mit einer Fläche von ca.	14.857 qm
---	-----------

Als Verkehrsfläche, Teilfläche zum künftigen Ausbau der Rathausstraße sowie den kombinierten Fuß- und Radweg zwischen der Rathausstraße und der Straße Buschkoppel und dem verbleibenden Teil des vorgenannten Weges der Straße Buschkoppel zugeschlagen, mit einer Fläche von ca.	488 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.

Bei der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich um einen kleinen nordöstlich dieses Innenstadtbereiches gelegenen Teilbereich, der bisher Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 bzw. dessen Änderungen war und nunmehr dem Bebauungsplan Nr. 13 - neu - zugeordnet werden soll.

Aufgrund dringender Planungserfordernisse im Bereich der betroffenen Baugrundstücke und auch zur Entwicklungssicherung der Neugestaltung der Rathausstraße wird dieser Teil nach den grundlegenden städtebaulichen Zielvorgaben des Gesamtbereiches teilweise völlig neu geordnet. In diese grundlegende Neuentwicklung sind differenziert eingebunden die übrigen für diesen Bereich zu beachtenden städtebaulichen Belange.

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. Dies führt dazu, daß durchaus grundstücksbezogene unterschiedliche Nutzungsvorgaben festgelegt sind. Dies wird bei Betrachtung des städtebaulichen Zieles für den Gesamtbereich als vertretbar angesehen, zumal bereits jetzt erkennbar ist, daß auch in anderen zur Überplanung vorgesehenen zentralen innerstädtischen Bereichen differenzierte Planungsinhalte zu entwickeln sind.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung werden die funktional zusammengehörenden Bereiche in dem Quartier nördlich Rathausstraße, vom Verbindungsweg Rathausstraße/Buschkoppel bis zum Voßkuhlenweg erneut verbindlich überplant.

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 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- gilt. Dies geschieht unter der Annahme,

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

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 vorgesehen ist. Auf dieser Grundlage wird die getroffene Festsetzung als zulässig angesehen, da dieser Planbereich dann nur ein Teil des gesamten Kerngebietes 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.

Von seiten der Stadt ist für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb als großflächiger kaufhausähnlicher Einzelhandel ein Standort im Bereich zwischen dem Kleinen Theater und dem Stadthaus angedacht. Hierzu sind, soweit ein entsprechender Bedarf erkennbar ist, weitergehende verbindliche Überplanungen vorgesehen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums - IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher eine andere bauliche Nutzung zulassen und für die daher gemäß § 2 Abs. 2.2 des vorgenannten Erlasses keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Im übrigen umfaßt das Plangebiet nur ca. 15.345 qm und liegt voraussichtlich deutlich unter den zu berücksichtigenden Schwellenwerten.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung wird im Westen durch den Weg Rathausstraße/Buschkoppel und im Osten durch die Straße Voßkuhlenweg begrenzt und umfaßt die nördlich der Rathausstraße gelegenen Baugrundstücke, die zu ihr hin orientiert sind.

Es handelt sich um einen Bereich, der bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen verbindlich überplant war. Dieser Bereich entlang der Rathausstraße ist in seiner Entwicklung auf die Rathausstraße hin ausgerichtet und soll von daher im Zusammenhang mit der Neuplanung entlang der Rathausstraße mit dem vorliegenden Plan neu verbindlich überplant werden.

Das Plangebiet ist im Bestand zur Zeit deutlich unterschiedlich strukturiert. Neben komplexen größeren Bauvorhaben neuerer Zeitstellung ist es auch noch durchsetzt mit kleinstrukturierter Bebauung.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den Bereich der Baugrundstücke Rathausstraße ungerade Nr. 13 bis Nr. 33.

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 erkennbar erforderliche Infrastruktureinrichtungen sollen gleichzeitig mit entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teilbereich, für die der Innenstadt angedachten Entwicklungsüberlegungen. Für den Bereich des angrenzenden vorhandenen Straßenzuges Rathausstraße sind gesonderte Ausbauplanungen erarbeitet, die mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes konkret aufeinander abgestimmt worden sind. Die zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zum Ausbau der Rathausstraße als auch der künftigen Baugrundstücksnutzungen werden durch differenzierte Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Bezüglich der Bauflächen ist die Entwicklung einer einheitlichen Gebietsstruktur als Kerngebietsbaufläche beidseitig entlang der Rathausstraße vorgesehen, so daß diese Nutzungsvorgabe auch für diesen vorliegenden Bebauungsplan gilt.

Für die Bauflächen des Plangebietes, Rathausstraße ungerade Nr. 13 bis Nr. 33 ist die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baulinien bzw. Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Für den Bereich der bestehenden Buchhandlung, Rathausstraße Nr. 25, ist das Gebäude als zu erhaltendes Gebäude festgesetzt und mit Baulinien geschlossen umgrenzt eingefasst. Dieses Gebäude soll in seinen wesentlichen Elementen als für die Rathausstraße prägend erhalten werden.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes ist in dreigeschossiger als Höchstgrenze und geschlossener Bauweise festgesetzt, mit Ausnahme des Grundstückes Rathausstraße Nr. 33. Das Grundstück Rathausstraße Nr. 33 ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

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 von GRZ 0,35 bis GRZ 0,52 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen sind von GFZ 1,0 bis GFZ 1,25 festgesetzt. Mit diesen sehr unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung sollen die besonderen Entwicklungsbelange in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Unter diesen Vorgaben wird die gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches entlang der Rathausstraße mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

Auf die Festsetzung baugestalterischer Festsetzungen wird für den vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Es gilt bisher die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 1984. Unter Ziffer 10 dieser Begründung ist eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches dieser Ortsgestaltungssatzung von 1984 wiedergegeben.

Zur Zeit wird die Aufstellung einer neuen Ortsgestaltungssatzung erarbeitet, die entsprechende ortsgestalterische Festsetzungen auch für den Bereich der Baugrundstücke an der Rathausstraße enthalten wird. Da dieses Aufstellungsverfahren zur Ortsgestaltungssatzung noch nicht abgeschlossen ist und eine inhaltliche Verfestigung noch nicht soweit fortgeschritten ist, wird auf inhaltliche Aussagen zu dieser neuen geplanten Ortsgestaltungssatzung verzichtet. Mit künftiger Rechtskraft dieser neuen Ortsgestaltungssatzung werden diese dann auch für den Plangebietsbereich gelten, da im gleichen Zuge die bisher geltende Ortsgestaltungssatzung aufgehoben werden wird.

Die Erschließung der Baugrundstücke des Kerngebietes erfolgt durch die Rathausstraße bzw. durch den Voßkuhlenweg für das Grundstück Rathausstraße Nr. 33 teilweise.

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

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses zentralen innerstädtischen Plangebietes sind nur begrenzt durch entsprechende Festsetzungen flächenhafter Grünelemente berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen.

Die Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten Straßenzüge sowie der größeren privaten Stellplatzanlage sind bereits berücksichtigt. Entsprechende Erläuterungen sind unter Ziffer 5) dieser Begründung wiedergegeben. Die vorliegenden Gutachten sind Anlage dieser Begründung.

Neben dem erforderlichen Vorhalten öffentlicher Parkplätze im Zuge der weitergehenden Planungen zu den Bebauungsplänen Nr. 13 -neu-5. Änderung und Ergänzung ist darüber hinaus mit diesem vorliegenden Bebauungsplan eine enge Vernetzung der Baugrundstücke durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. Fuß- und Radwege oder private Erschließungen durch Gehrechte, auch zugunsten der Allgemeinheit, gesichert. Mit diesen mittelfristig bis langfristig zu entwickelnden Vorgaben wird eine enge Vernetzung dieses Plangebietes mit anderen Bereichen geschaffen. Mit der Zuordnung, der bezogen auf die Rathausstraße vorderen Grundstücksbereiche an den öffentlichen Raum, kann ein wesentlicher Beitrag auch zur Aufenthaltsfunktion in diesem zentralen innerstädtischen Bereich gesichert werden.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung wird durch die bereits bestehenden Straßen Rathausstraße, Voßkuhlenweg, Buschkoppel und den die Rathausstraße und die Straße Buschkoppel verbindenden Weg in ca. 2,5 m Breite direkt erschlossen.

Für den östlich gelegenen Voßkuhlenweg, außerhalb des Plangebietes, ist im Zuge der Neuanlage des Kreisverkehrs am Einmündungsbereich der Rathausstraße, eine Anpassung der Verkehrsflächen durchgeführt. Im nördlichen Übergang des Voßkuhlenweges verbleibt es darüber hinaus bei dem jetzigen Ausbau. Der Regelquerschnitt der Straße Voßkuhlenweg, von West nach Ost, nördlich des Kreisverkehrs, ergibt sich wie folgt: 2,25 m kombinierter Fuß- und Radweg, 5,75 m Fahrbahn, 2,25 m kombinierter Fuß- und Radweg.

Ein weiterer Ausbau der Straße Voßkuhlenweg ist zur Zeit nicht vorgesehen.

Am westlichen Plangebietsrand wird eine kleine Teilfläche des Plangebietes durch die Straße Buschkoppel, überwiegend außerhalb des Plangebietes, berührt. Lediglich die bisher abgetrennte Teilfläche des Verbindungsweges zwischen Rathausstraße und Buschkoppel, entlang dem Grundstück Rathausstraße Nr. 13, soll nunmehr der Verkehrsfläche der Straße Buschkoppel zugeschlagen werden und in ihrer Funktion als Mischverkehrsfläche umgestaltet werden. Hierdurch wird es möglich sein, die bisher hier vorhandenen rückwärtigen Stellplatzanlagen der Grundstücke Rathausstraße Nr. 13 und Nr. 13a auch über die Straße Buschkoppel zu erreichen. Es kann so eine erhebliche Vereinfachung und Entlastung der Verkehrsabläufe erreicht werden. 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.

Die Straße Buschkoppel, als verkehrliche Mischfläche, erhält nach der Umgestaltung vor dem nördlichen Teil des Grundstückes Rathausstraße Nr. 13 folgenden Regelquerschnitt: ca. 5,5m breite Mischverkehrsfläche.

Der Verbindungsweg zwischen der Rathausstraße und der Straße Buschkoppel besteht schon seit vielen Jahren in einem hinreichenden Ausbau als Fußweg. Es ist nunmehr jedoch eine Nutzung als kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen. In der Planzeichnung ist er daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg erläutert. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Für den Bereich der Rathausstraße ist eine umfangreiche Neugestaltung vorgesehen. Hierzu ist eine gesonderte verkehrliche Entwicklungs- und Ausgestaltungsplanung, losgelöst von diesem Planverfahren, eingeleitet. Dies betrifft die Bereiche der Rathausstraße von der Bahnquerung im Osten bis hin zum Einmündungsbereich in die Straße Am Markt (Bundesstraße 75) einschließlich von Teilen einmündender Straßen, wie dem Voßkuhlenweg, der Bahnhofstraße, der Baumschulenstraße und dem Mittelweg.

Die Planungsarbeiten dieser Straße sind noch nicht abgeschlossen. Erste mit den städtischen Gremien abgestimmte Ausbauentwürfe liegen jedoch in hinreichender Qualität und den besonderen Anforderungen der Rathausstraße gerechten Umfang vor.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

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

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.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventueller notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 47 10 nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen von sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Aus diesem Grunde werden auf der Nordseite der Rathausstraße zum vorgesehenen Ausbau die erforderlichen Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke in der vorliegenden Planung berücksichtigt und entsprechend gesichert. Es ergibt sich für die Bereiche der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nr. 13 bis Nr. 33 das Erfordernis zur Abtrennung von schmalen Grundstücksbereichen entlang der Rathausstraße. Zum Nachvollzug ist die künftige Straßenbegrenzungslinie auf den bisherigen Baugrundstücken entsprechend festgesetzt. Dies führt zum künftigen Abtrennen unterschiedlicher Grundstückstreifen von ca. 2,0 m vor dem Grundstück Rathausstraße Nr. 13 und einen Übergang vor dem Grundstück Rathausstraße Nr. 13a auf eine Tiefe um ca. 1,0 m, dann zurückliegend vor dem Grundstück Rathausstraße Nr. 15 und Nr. 17 um ca. 3,0 m und ab dem Grundstück Rathausstraße Nr. 19 vorspringend auf ca. 1,0 m und auslaufend im Bereich der Grundstücke Rathausstraße Nr. 29 und Nr. 33 auf die bisherige Flurstücksgrenze.

Diese Flächensicherung betrifft, bezogen auf den künftigen Ausbau der Rathausstraße, demnach nur die Fläche des neu anzulegenden Fußweges entlang der nördlichen Rathausstraße bzw. Teilflächen dieses Fußweges, da er hier in der Regel in 2,0 m Breite vorgesehen ist und bei tiefen Einschnitten auch Teile des neu anzulegenden Radweges betrifft.

Regelquerschnitt des künftigen Ausbaus der Rathausstraße, mit entsprechender Bezeichnung in der Planzeichnung, werden nachfolgend wiedergegeben mit entsprechendem Hinweis, wieviel dieses Regelquerschnittes sich jeweils innerhalb des Plangebietes befindet. Hierfür werden die Ausbauplanungen mit Stand vom Juni 2000 zugrunde gelegt.

Rathausstraße vor Nr. 15 von Nord nach Süd:

2,0 m Fußweg, 1,0 m Radweg, 1,0 m Sicherheitsstreifen, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 4,5 m Parkstreifen in Schrägaufstellung, 1,0 m Sicherheitsstreifen, 1,0 m Radweg, 2,0 m Fußweg.

Die neue Rathausstraße greift ca. 2,9 m in den vorderen Grundstücksbereich hinein.

Rathausstraße vor Nr. 27 von Nord nach Süd:

2,0 m Fußweg, 1,0 m Radweg, 1,0 m Sicherheitsstreifen, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 1,0 m Sicherheitsstreifen, 1,0 m Radweg, 2,0 m Fußweg.

Die neue Rathausstraße greift ca. 0,7 m in den vorderen Grundstücksbereich hinein.

Für die Kerngebietsbaugrundstücke sind zwischen den künftigen Grundstücksgrenzen/neue Straßenbegrenzungslinie zur Rathausstraße und den vorderen Baulinien Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hiermit soll ein gleichmäßiger Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Rathausstraße und den angrenzenden Baugrundstücken sichergestellt werden, der im wesentlichen auch der Aufenthaltsfunktion dienen soll und somit auch zur Verbesserung des Stadtbildes beiträgt. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen auch Leitungsrechte mit entsprechend Begünstigten festgelegt.

Die besonderen Regelungen zur Sicherung und Schaffung erforderlicher Parkplätze im Straßenraum der Rathausstraße bzw. in Form von öffentlichen Parkplatzanlagen als zentrale Einrichtung werden auf der Grundlage der besonderen Ausbauplanungen aufgearbeitet und dargelegt.

Im Bereich der Rathausstraße ist darüber hinaus im Zuge der Neugestaltung der Rathausstraße vorgesehen, in anderen zeitnahen Planungszusammenhängen die Leitungsführungen der Abwasserentsorgung in Teilbereichen neu zu ordnen, so daß eine hinreichende Leistungsfähigkeit der Leitungssysteme gesichert werden kann.

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 Regenwasserklärungen zugeleitet.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenversickerung anfallenden Regenwassers nur begrenzt möglich sein. Die Stadt wird sich jedoch im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern dafür einsetzen, dies weiter zu entwickeln.

Zur Möglichkeit von Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen wird auf den Hinweis unter Ziffer 9c) Allgemeine Hinweise verwiesen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung wird auf seiner Südseite durch die Rathausstraße, im Westen teilweise durch die Straße Buschkoppel und im Osten durch die Straße Voßkuhlenweg begrenzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Straßenzüge vorhanden.

Während von dem Straßenzug Buschkoppel davon auszugehen ist, daß es sich um eine innergebietsliche Verbindungs- und Erschließungsstraße mit einer dem Erschließungszweck angemessenen durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im wesentlichen als Ziel- und Quellverkehr darstellt, hat die Straße Voßkuhlenweg eine deutlich höhere Verkehrsbelastung. Weiter herausragend ist die Rathausstraße mit einer deutlich höheren Verkehrsbelastung.

Prognosebelastungen für die Straßenzüge Voßkuhlenweg und Rathausstraße sind, unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen, in einer aktuellen Verkehrsuntersuchung der Stadt ermittelt.

Zwischenzeitig ist eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide 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.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu - 6. Änderung und Ergänzung zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen auf der Grundlage des amtlichen Zählergebnisses und der aktuellen Verkehrsuntersuchung mit den ermittelten Prognosebelastungen 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 festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes ist rückwärtig der Grundstücke Rathausstraße Nr. 13 und Nr. 13A eine bestehende Stellplatzanlage festgesetzt. Hierfür ist eine „Lärmuntersuchung für die Stellplatzanlage Rathausstraße Nr. 13 und Nr. 13A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13- neu - 6. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide“ vom 22. Mai 2000 durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erstellt mit dem Ergebnis, daß die hier vorhandene Stellplatzanlage mit der Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich verträglich ist und keine besonderen Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die lärmtechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes die genannten Belange in hinreichendem Maße 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- 6. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bauflächenbereich entlang der Nordseite der Rathausstraße unter Einbeziehung von rückwärtig liegenden Grundstücksbereichen, die teilweise noch nicht bebaut sind.

Es handelt sich um einen sehr kleinen Teil des zentralen Innenstadtbereiches. Dieses sehr unterschiedlich strukturierte Gebiet ist entlang dem Straßenrand der Rathausstraße bebaut und darüber hinaus bei einzelnen Grundstücken bereits auch jetzt schon deutlich in die Grundstückstiefe hinein. Mit der vorgesehenen Planung ergibt sich eine deutliche Heraufstufung und Verdichtung der baulichen Dichte innerhalb der Bereiche der überwiegenden Baugrundstücke.

Das Plangebiet wird nicht durch vorhandenen linearen Grünbestand gegliedert. Es befindet sich lediglich als Stellplatzeingrünung ein schmaler Pflanzstreifen in einem größeren Grundstücksbereich. Hiermit wird die vorhandene Stellplatzanlage eingefasst. Dieser lineare Grünbestand als Pflanzstreifen, ist als überlagernde Festsetzung gesichert und soll auf Dauer erhalten werden.

Darüber hinaus befinden sich einige wenige erhaltenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen 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.

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 erhaltenswerten linearen Grünbestandes sowie Großgrünbestandes für den Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtgebiet hinreichend Genüge getan worden ist. Darüber hinaus stehen auch nicht genügend Flächen zur Durchsetzung von Pflanzgeboten zur Verfügung.

Mit der gesonderten Planung zum Ausbau der Rathausstraße, künftiger Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - 5. Änderung und Ergänzung, sind entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen als Straßenbegrünung mit Einzelbäumen vorgesehen, die auch mit dieser Planung umgesetzt werden sollen. Von daher ergibt sich zumindest eine Verbesserung des Stadtbildes innerhalb dieses Straßenzuges.

Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegende Regelung des Bebauungsplanes kein Erfordernis zu Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung weitergehend erläutert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmenfestlegung für diese vorliegende Planung nicht erforderlich ist.

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- 6. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist und zwar für seinen Gesamtbereich durch den Bebauungsplan Nr. 2 und seiner 2. Änderung, die rechtswirksam wurde am 08. Juli 1986. Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke sowie eine teilweise Neuordnung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und den angrenzenden Verkehrsflächen.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches 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 die bisher geltende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes von GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 festgesetzt. In der Planfassung sind die Bauflächen bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der geltenden Baunutzungsverordnung 1977 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgelegt sind.

Hiernach ist festzustellen, daß für die Baugrundstücke des Kerngebietes sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile ergeben. Demnach ist hierfür keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

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 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung ergeben sich innergebietsliche Erschließungskosten für die Neuanlage und Umgestaltung der Rathausstraße für den Gesamtquerschnitt dieses Straßenzuges.

Die Erschließungskosten für den Teilausbau sind daher im entsprechenden Anteil dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen. Die übrigen Teilausbaukosten sind dem gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf der Südseite der Rathausstraße, Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung, zuzuordnen.

Die besonderen Ausbauplanungen für den Gesamtquerschnitt werden in einer gesonderten Planung, losgelöst von diesem Bauleitplanverfahren, erarbeitet. Diese besondere Planung ist noch nicht abgeschlossen hat sich aber im Grundlegenden verfestigt. Aus diesem Grunde sind in der Planzeichnung die voraussichtlich erforderlichen Flächen der Privatgrundstücke zum Ausbau der Rathausstraße durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt und als Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hier um Teilflächen zwischen ca. 2,9 m bzw. in den übrigen Bereichen zwischen ca. 0,6 m und ca. 0,8 m Tiefe, am östlichen Plangebietsrand auf ca. 0,2 m Breite auslaufend.

Im Bereich der Straße Buschkoppel, in der Nordwestecke des Plangebietes, ist eine Umgestaltung der bisher hier vorhandenen Fußwegführung dahingehend vorgesehen, als daß dieser bestehende Fußweg, nunmehr Fuß- und Radweg, nur bis zur Einmündung in die Straße Buschkoppel bestehen bleiben soll und der Teilbereich entlang der Straße Buschkoppel nunmehr der Mischverkehrsfläche der Straße Buschkoppel mit zugeordnet werden soll.

Für diese untergeordnete Umgestaltungsmaßnahme im Bereich der Straße Buschkoppel wird auf die Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten verzichtet.

Für den Bereich der Rathausstraße ist durchgehend im Bereich des Plangebietes eine Umgestaltung und gleichzeitige Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Hiernach ergeben sich Ausbaukosten für die Verbreiterung und Umgestaltung der Verkehrsfläche der Rathausstraße, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Die Rathausstraße ist zwischenzeitig als Gemeindestraße zurückgestuft.

Das Ergebnis der nachfolgenden Kostenermittlung ist umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, wobei weiter zu beachten ist, daß die anfallenden Kosten in entsprechendem Verhältnis dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - 4. Änderung und Ergänzung südlich der Rathausstraße und dem Bebauungsplan Nr. 13 - neu - 6. Änderung und Ergänzung nördlich der Rathausstraße zuzuordnen sind.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb Rathausstraße	174.300,00 DM
B. Verkehrsfläche Rathausstraße	570.900,00 DM
C. Oberflächenentwässerung Rathausstraße	108.200,00 DM
D. Straßenbäume Rathausstraße	18.500,00 DM
E. Straßenbeleuchtung Rathausstraße	<u>30.600,00 DM</u>
	902.500,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>137.500,00 DM</u>
	1.040.000,00 DM

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabegesetz , sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - 4. Änderung und Ergänzung sowie den Bebauungsplan Nr. 13 - neu - 6. Änderung und Ergänzung zu verteilen. Für die Rathausstraße ist ein Kostenverteilschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zulegen, so daß hier noch ein Kostenanteil von

520.000,00 DM

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

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung zum Ausbau der Rathausstraße im Haushalt für das Jahr 2001 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

9. Hinweise

a) Altstandorte, Altstandorte-Verdachtsflächen

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilt im Zuge der Vorbereitungen zum Aufstellungsverfahren 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. Die Altlastenrelevanz dieser Altstandorte-Verdachtsflächen, mit Ausnahme eines einzigen Grundstückes, sind von seiten des Kreises Stormarn mit 1 angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn 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 15. Juni 1993 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen für diese betroffenen Grundstücke entfallen können.

Für das seinerzeitige Grundstück Rathausstraße 25, jetzt Rathausstraße 25 sowie Rathausstraße 25 a, b, c und weiter Rahlsdiek 5 bis 19, ist die Altlastenrelevanz 2 mitgeteilt worden, mit der Vorgabe, daß es sich hier um einen Grundstücksbereich handelt, auf dem in früheren Zeiten ein Brennstoffhandel stattgefunden haben soll.

Nach Prüfung der bei der Stadt vorliegenden Gewerbeakten für den Zeitraum von November 1949 bis Dezember 1960 ist dieser Betrieb als Kohlenhandlung geführt worden, wobei für einen kurzen Zeitraum von 1949 ab auch möglicherweise Futtermittel verkauft worden sind. Es handelt sich in dieser Zeit ausschließlich um eine Kohlenhandlung und keine Brennstoffhandlung. Die Löschung im Handelsregister erfolgte jedoch erst im Jahre 1970.

Nach vorliegenden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1966 und 1968 ist zu erkennen, daß keine Lagerhaltung außerhalb der umfangreichen, großen Betriebsgebäude erfolgte. Dies deckt sich auch mit verschiedenen Ausführungen aus den Unterlagen der Gewerbeakten, bei denen der Kohlenhandel sowie die Lagerung ausschließlich innerhalb der vorhandenen Gebäude erfolgte. Zwischenzeitig haben sich Veränderungen der Grundstückssituation Rathausstraße 25 ergeben. Die jetzige Bargteheider Buchhandlung Rathausstraße 25, als Wohngebäude auf dem damaligen Betriebsgrundstück, besteht noch heute unverändert in der wesentlichen Bausubstanz. Ein früherer Hallenbau von ca. 80 m Länge, ist entfernt und ersetzt durch das jetzige Gebäude Rathausstraße 25 a, b, c mit Baugenehmigung vom 15. November 1982/ 21. April 1983. Hierbei ist weiter ein rückwärtig liegendes weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück entfernt worden. Die zweite größere Halle mit ca. 30 m Länge ist im Bereich der jetzigen Grundstücke Rahlsdiek 5 bis 19 entfernt worden und durch eine neue Reihenhausanlage mit Baugenehmigung vom 23. Juni 1982 ersetzt.

Die Bereiche der jetzigen Baugrundstücke Rathausstraße 25, Rathausstraße 25 a, b, c sowie Rahlsdiek 5 bis 19 umfassen den gesamten seinerzeitigen Betriebsbereich.

Zum Nachvollzug der baulichen Veränderungen des ehemaligen Betriebsgrundstückes Rathausstraße Nr. 25 und den hier vorgenommenen Gebäudeabbrüchen ist in der in der Begründung beigefügten Dokumentation in einem Ausschnitt der Katasterplankarte der seinerzeitige Baubestand lagegerecht hineinmontiert und mit Rasterfolien zur Verdeutlichung unterlegt. Hieraus ist erkennbar, in welchem Umfange und an welchem Standort die abgebrochenen Gebäude und Hofbefestigungen durch Neubauten bzw. Neuanlagen ersetzt worden sind.

Mit den umfangreichen Neubaumaßnahmen in diesem Bereich und darüber hinaus mit der Anlage der Tiefgarage Rathausstraße 25 a, b, c ist davon auszugehen, daß neben dem Entfernen der Gebäuden auch ein umfangreicher Austausch des Bodens vorgenommen worden ist.

Unter dem Ergebnis der Feststellung, daß es sich bei der gewerblichen Nutzung dieses Grundstückes nicht um eine Brennstoffhandlung, sondern um eine Kohlenhandlung handelte, ist nach den Bewertungskriterien des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, nur von einer Altlastenrelevanz 1 auszugehen, die unter normalen Umständen nicht weiter in einem Bauleitplanverfahren zu behandeln ist. Darüber hinaus sind auch die umfangreichen baulichen Veränderungen im Bereich des ehemaligen Gewerbegrundstückes als Minimierung des Problems zu bewerten.

Aus Vorstehendem wird entschieden keine weitergehenden Untersuchungen im Sinne der Forderungen des Altlastenerlasses vorzunehmen. Es ist jedoch zu beachten, daß der Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn umgehend in Kenntnis zu setzen ist, sofern sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben. Dies betrifft die Grundstücke Rathausstraße Nr. 25 sowie Rathausstraße Nr. 25a, b, c.

Der Begründung ist zum Nachvollzug eine Anlage als Dokumentation mit Kopien wesentlichster Schreiben, ein Ausschnitt der Luftbildaufnahme aus dem Jahre 1968 sowie der Kartenmontage der Katasterplankarte mit ehemaligem Baubestand beigelegt.

9. Hinweise

b) Besondere Hinweise

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Denkmal als Bodendenkmal. Es handelt sich um die Nr. 35 der Landesaufnahme, um einen vorgeschichtlichen Urnenfriedhof. Von seiten des zuständigen Archäologischen Landesamtes in Schleswig ist eine Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht gefordert gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf. Es wird daher auf eine besondere Kennzeichnung verzichtet und nur noch über die Begründung hierauf verwiesen.

Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das Archäologische Landesamt untersucht werden. Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Auf dem Grundstück Rathausstraße 25 befindet sich ein ehemaliges Bürgerhaus, errichtet im Jahre 1906. Dies Gebäude ist fast unverändert, mit Ausnahme des neuen Eingangsbereiches von der Rathausstraße her und hat im Bereich der Rathausstraße einen ortsbildprägenden Charakter.

Das Gebäude ist als erhaltenswertes Gebäude festgesetzt und dient zur Zeit als Buchhandlung.

9. Hinweise

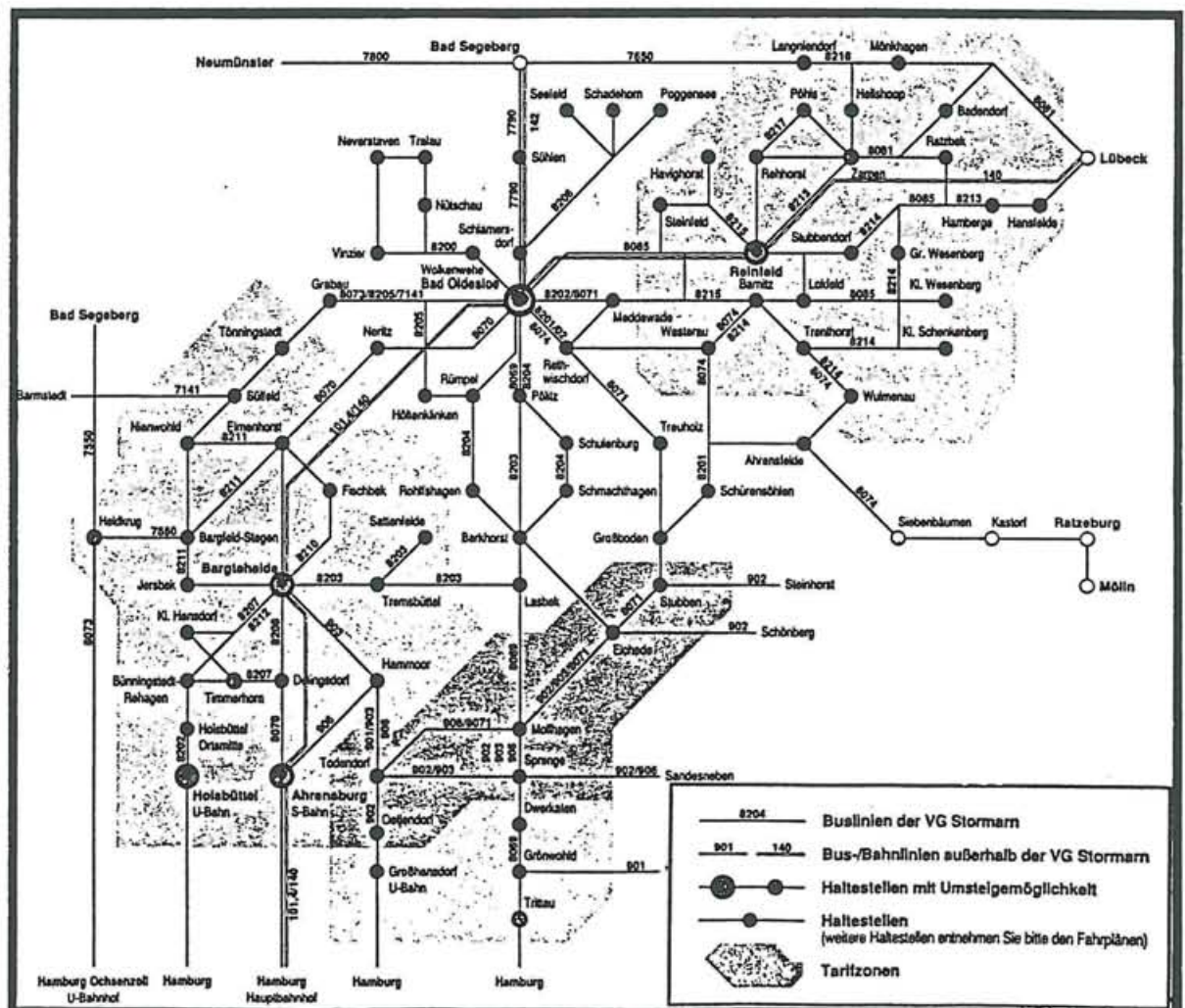
c) Allgemeine Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von seiten des Versorgungsträgers 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 in Bargteheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

Es wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Hierzu wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



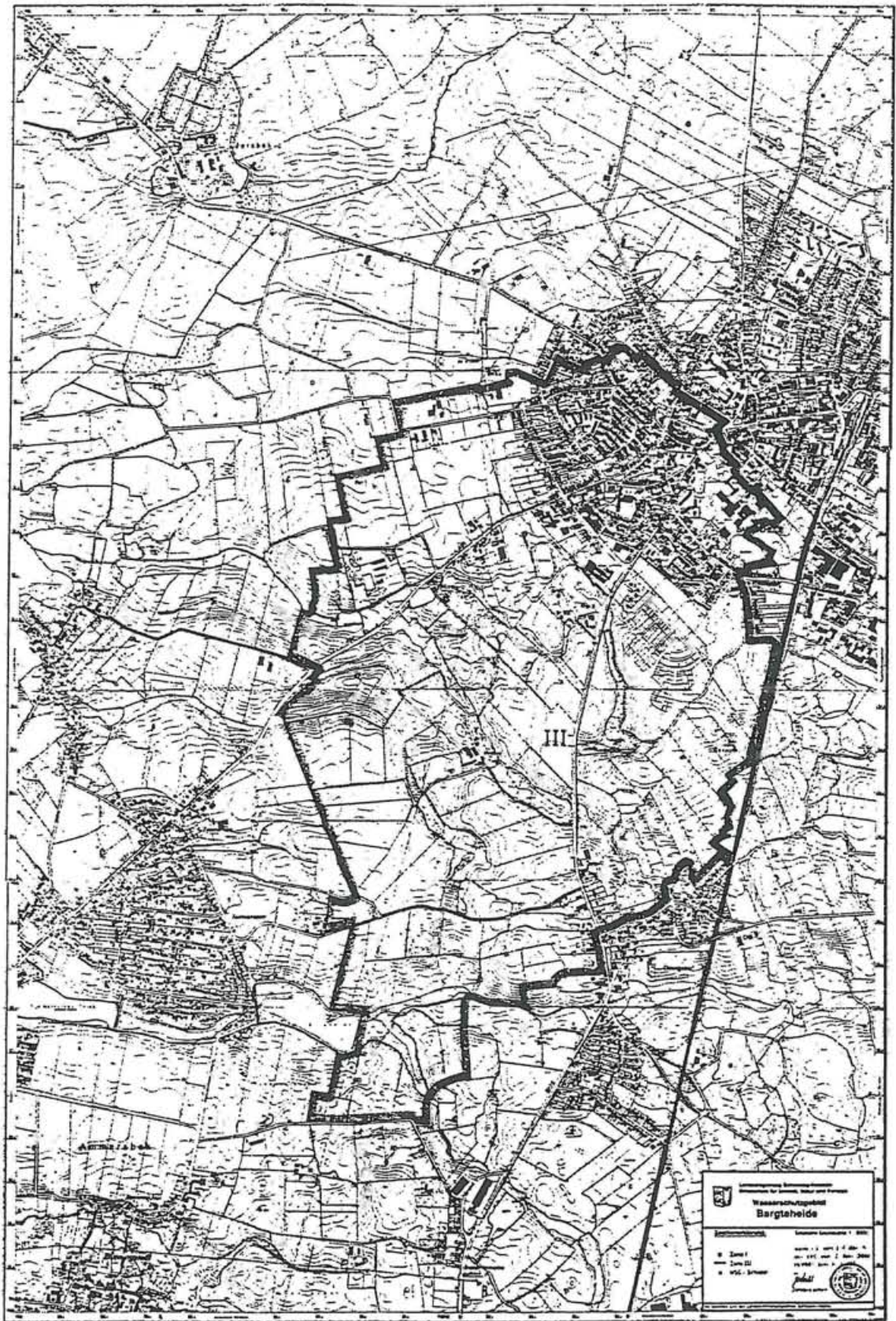
STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 –NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Grundwasserabsetzungen und Grundwasserableitungen durch Kellerdränagen sind ein nach Wasserrecht erlaubnispflichtiger Tatbestand. Es ist hierfür eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Dies ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu beachten. Im Grundsatz wird empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers oder ähnlichem Bauwerk zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen oder Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

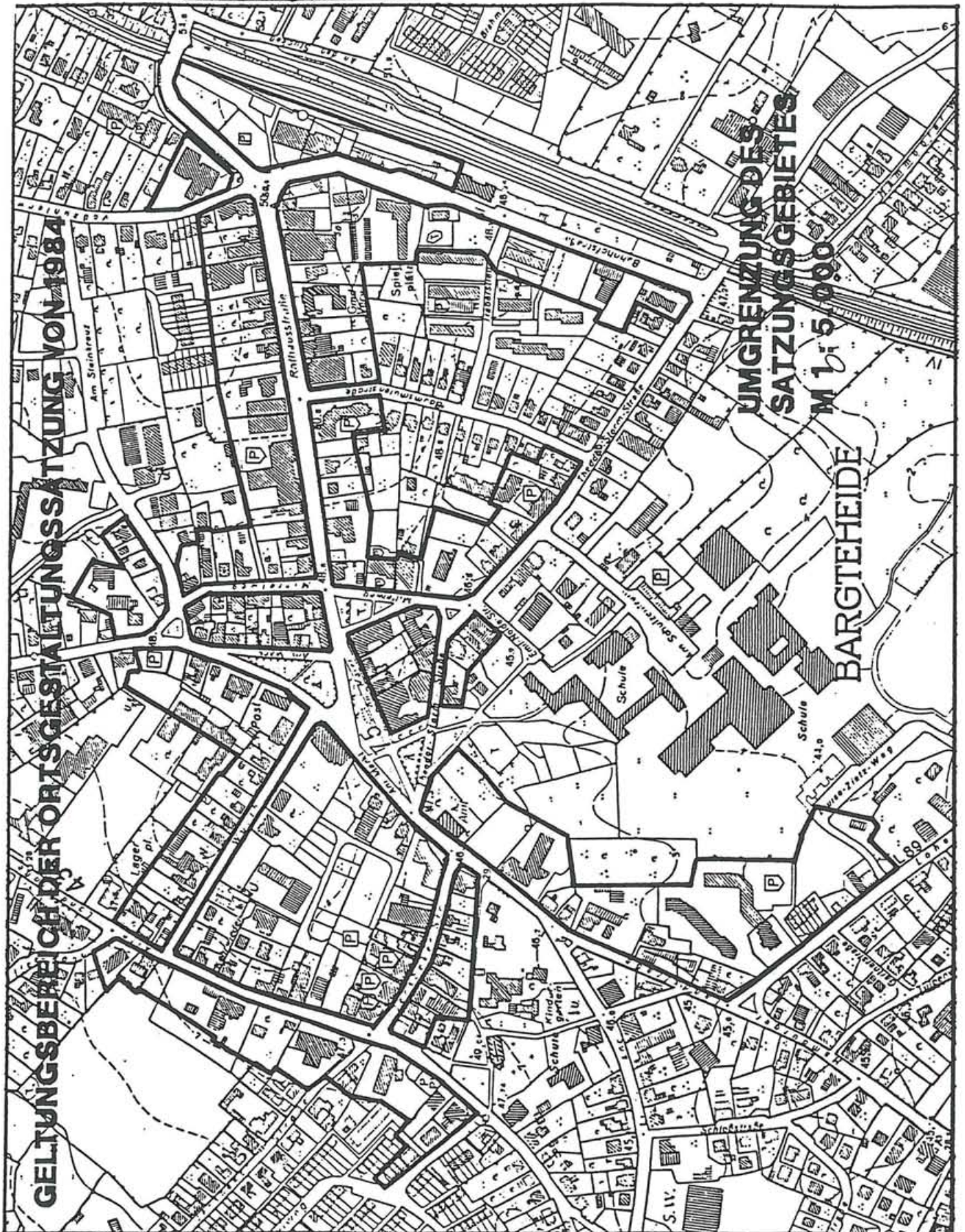
Am 01. März 2000 trat gemäß § 14 der Landesverordnung die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide in Kraft. Die genauen Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen sind in der nachfolgenden Kartenverkleinerung abgedruckt. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes außerhalb dieser Abgrenzung liegt.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 6. ÄND. UND ERG.

Wasserschutzgebiet Bargtheide - Schutzzone III



**10. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung
der Stadt Bargteheide – 1984**



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 -neu- 6. Änderung und Ergänzung, Gebiet: nördlich der Rathausstraße, Grundstücke ungerade Nr. 13 bis Nr. 33, wurde in der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 23. August 2000.



Bargteheide, den 11. Sep. 2000


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2000; Juni 2000; Aug. 2000