



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - NEU- 8. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
Nr. 13 –neu- 8. Änderung
der Stadt Bargtheide

Gebiet: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße Nr. 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	11 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	13 - 14
3. Inhalt des Bebauungsplanes	15 - 21
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	22 - 23
b) Ver- und Entsorgung	24 - 26
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	27 - 28
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	29 - 30
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	31 - 33
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	34
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	35 - 37
9. Hinweise	
a) Altlasten	38
b) Allgemeine Hinweise	39 - 42
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	43 - 44
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide – 2001	45
Vermerk: Beschluss über die Begründung	46

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

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

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

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschluss sind für den Ostteil der Rathausstraße zwischenzeitig die Bebauungspläne Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 11. Februar 2003 und Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 19. September 2000, aufgestellt.

Mit diesen beiden Bebauungsplänen sind die östlichen Bereiche beidseitig der Rathausstraße von der Einmündung Baumschulenstraße nach Osten hin bis zur Bahnlinie und teilweise nach Südosten bis zur Ecke Bahnhofstraße/Traberstieg nach den neuen städtebaulichen Vorgaben verbindlich überplant.

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.

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist weiter die 5. Änderung und Ergänzung für den Westteil der Rathausstraße einschließlich südlich angrenzender Bauflächen, von der Straße Am Markt bis zur Einmündung Baumschulenstraße, herausgelöst worden und ist rechtswirksam seit dem 22. Juli 2003.

Zur Fortführung dieser verbindlichen Überplanung und zur Sicherung der weiteren Entwicklung nördlich entlang der Rathausstraße nach Westen hin wird aus dem seinerzeitigen Gesamtbereich nunmehr eine 8. Änderung des Bebauungsplanes herausgelöst.

Die Vorentwurfsfassung der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- umfasst nunmehr nachfolgendes Plangebiet: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis zum Fußweg zwischen Rathausstraße Nr. 11 und Nr. 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz Nr. 25.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2004 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- für das vorbezeichnete Gebiet beschlossen. Gleichzeitig sind die grundlegenden Planungsinhalte und –ziele hierfür festgelegt und beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 05. April 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2004 den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13. April 2004 bis zum 27. April 2004 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend am 05. April 2004 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 01. April 2004 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen 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 unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. Mai 2004.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungen 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 27. Mai 2004 beraten, abgewogen und entschieden.

Unter Berücksichtigung dieser Abwägungsentscheidungen aus den Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- in der gleichen Sitzung am 27. Mai 2004 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Aufgrund des § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 geänderten Fassung wird bezüglich der Überleitungsvorschriften zum Europaanpassungsgesetz Bau das Aufstellungsverfahren weiter in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches fortgeführt.

Mit der Entwurfsfassung ist die tatsächlich vorhandene Verkehrsfläche des Nordteiles der Straße Buschkoppel sowie eine kleinere Fläche des westlich benachbarten Grundstückes Am Steinkreuz Nr. 21 zur erforderlichen Festsetzung der Verkehrsfläche dieser Straße und Zuordnung von Teilflächen als Bauflächen in das Plangebiet einbezogen worden.

Mit dem ergänzenden Beschluss des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 21. April 2005 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 27. Mai 2004 ist die Erweiterung des Plangebietes sowie hierfür geltende inhaltliche Ergänzungen beschlossen worden. Hiernach ist das Plangebiet um den vorhandenen Geh- und Radweg zwischen Rathausstraße und Buschkoppel sowie das hieran östlich angrenzende Baugrundstück Rathausstraße 13 erweitert. Das gleiche gilt für einen Bereich vorhandener Baugrundstücke südlich der Straße Am Steinkreuz, die Nummern 9, 11, 13 sowie 21 + 23 umfassend.

Bei der Einbeziehung der Flächen an der Rathausstraße handelt es sich um einen Bereich, der bereits mit der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- verbindlich überplant wurde und nunmehr aus sachlichen Gründen durch die vorliegende 8. Änderung erneut verbindlich überplant werden soll.

Die Gebietsbezeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- lautet ab der Entwurfsfassung Mai 2005 wie folgt: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße Nr. 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2005 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

sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. Juli 2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 31. Mai 2005 bis zum 01. Juli 2005 einschließlich. Dies ist entsprechend am 23. Mai 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 27. Mai 2004 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 09. November 2005 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. November 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung und zur Berücksichtigung inhaltlicher Änderungen und Ergänzungen des Planinhaltes hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. November 2005 den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch bestimmt.

In dem erneuten Entwurf sind im begrenzten Umfang Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung aufgenommen worden.

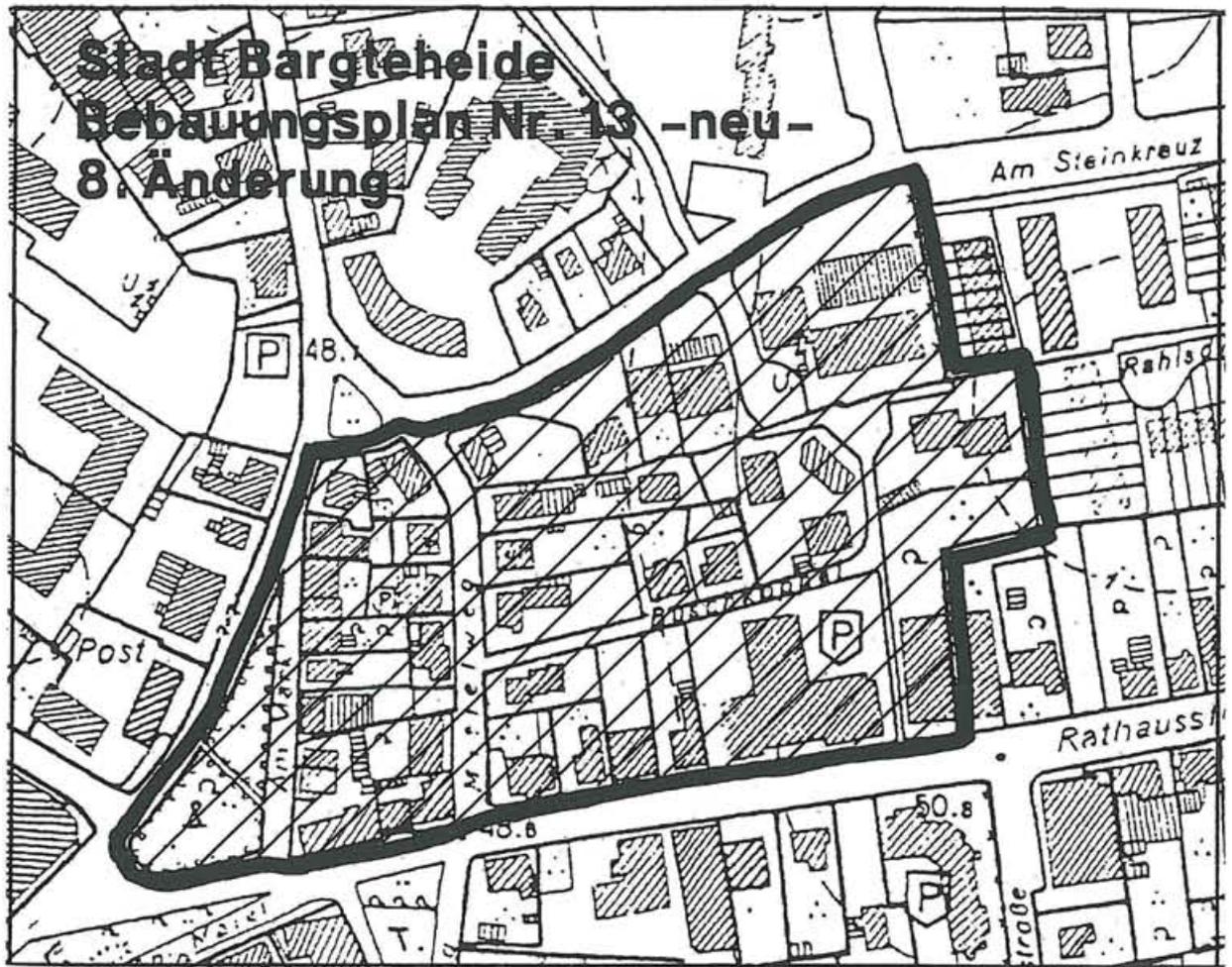
Mit Schreiben vom 17. November 2005 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses und die Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Dezember 2005.

Aufgrund der nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligungsverfahren des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes zur Beteiligung der betroffenen Bürger sowie berührten Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. November 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 8. Änderung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Übersicht Plangeltungsbereich unmaßstäblich – Stand Mai 2005



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan weist für die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung entlang der Nordseite der Rathausstraße, beidseitig des Mittelweges und östlich der Verbindungsstraße Am Markt, zwischen Rathausstraße und B 75, Gemischte Bauflächen aus. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bereich zwischen der Straße Am Markt und der Verbindungsstraße Am Markt ist als Grünfläche –Parkanlage- dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das Plangebiet gesichert werden. Dies gilt auch für die durchgeführte Plangebietserweiterung ab Entwurf Mai 2005 unverändert weiter.

Es wird festgestellt, dass Darstellungen im Landschaftsplan (Zielplan/Maßnahmen) der Stadt dem Inhalt der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen, da der Darstellungsinhalt den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet.

Übergeordnete, regionale Planungen stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung handelt es sich bei den Bauflächen um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben. Die die Bauflächen erfassenden und durchlaufenden Straßenzüge der Rathausstraße, des Mittelweges, der Buschkoppel, der Straße Am Steinkreuz, der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und Am Markt (B 75) dienen der bereits bestehenden verkehrlichen Verbindung und Vernetzung.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

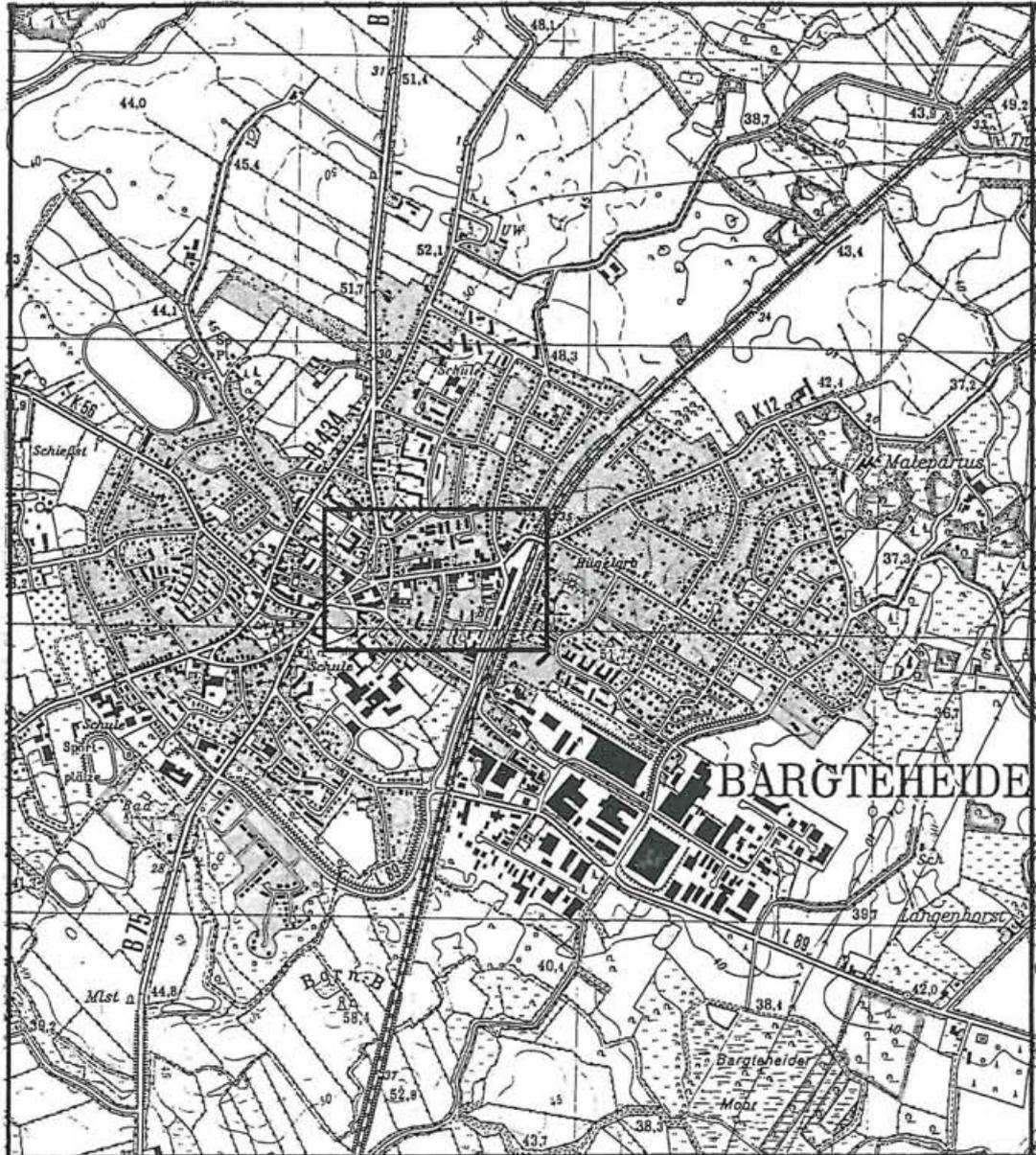
Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung liegt im Zentrum der Stadt Bargteheide, nördlich entlang der Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis zum Fußweg zwischen Rathausstraße Nr. 11 und Nr. 13, im Norden begrenzt durch die Straße Am Steinkreuz bzw. dem südlichen Teil der Buschkoppel. Die Rathausstraße befindet sich mit ihrer gesamten künftigen Verkehrsfläche südlich außerhalb des Plangebietes und ist mit der rechtswirksamen 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neuplanungsrechtlich gesichert. Für die mit der Entwurfsfassung einbezogenen Bereiche des Weges zwischen Rathausstraße und Buschkoppel sowie des Grundstückes Rathausstraße Nr. 13 sind abweichend auch die südlichen Grundstücksteile Plangebietsbestandteil, die künftig Verkehrsfläche der Rathausstraße sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung wird ein Teil des Innenstadtbauungsplanes Nr. 13 –neu- erneut verbindlich überplant und mit zeit- und bedarfsgerechten Festsetzungsinhalten versehen, orientiert an die definierten, grundlegenden Planungsvorgaben für den zentralen Innenstadtbereich. Für die Grundstücke Rathausstraße ungerade Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11 sind bereits kleinere südlich liegende Grundstücksteile mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und

Ergänzung abgetrennt. Es handelt sich um die Teilbereiche der Grundstücke, die für den weiteren Ausbau der Rathausstraße benötigt werden. Die südliche Plangebietsgrenze entlang dieser Grundstücke entspricht damit der neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie für die Rathausstraße bis zum Weg zwischen Rathausstraße und Buschkoppel.

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



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 15 eine Vielzahl von Flurstücke vollständig und einige wenige 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. 36.744 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Baufläche –Kerngebiet (MK)**
 die Bauflächen entlang der Nordseite der Rathausstraße,
 beidseitig des nördlichen Teiles des Mittelweges sowie
 östlich der Verbindungsstraße Am Markt mit einer Fläche
 von ca. 18.605 qm
 davon zweigeschossig 4.277 qm
 davon dreigeschossig 14.328 qm

 - **Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 die Bauflächen nördlich bzw. östlich und westlich der
 Buschkoppel sowie südlich der Straße Am Steinkreuz
 einschließlich des rückwärtigen Teiles Mittelweg Nr. 7a
 mit einer Fläche von ca. 12.585 qm
 davon zweigeschossig 5.644 qm
 davon viergeschossig 6.941 qm

 - **Als öffentliche Verkehrsflächen –Straßen**
 die bestehenden Straßen des Nordteiles des Mittelweges
 und der Verbindungsstraße Am Markt sowie die für
 eine teilweise Verbreiterung vorgesehene Straße
 Buschkoppel von Mittelweg bis zur Straße Am Steinkreuz
 mit einer Fläche von ca. 4.456 qm
 Straßen 4.274 qm
 Geh- und Radweg 142 qm
 Teilfläche Rathausstraße –Fußweg- 40 qm

 - **Als öffentliche Grünfläche –Parkanlage**
 eine Fläche zwischen der Straße Am Markt (B 75)
 und der Verbindungsstraße Am Markt nördlich der
 Rathausstraße mit einer Fläche von ca. 1.098 qm
- 36.744 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-Storm-Straße und im Norden bis zur Einmündung Mittelweg/Am 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 für den Gesamtbereich der Neuentwicklung.

Für den Ostteil der Rathausstraße und den hieran angrenzenden Bereichen sind die verbindlichen Überplanungen nach den neu definierten Planungszielen mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung und des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung abgeschlossen.

Zum Fortgang der Planung, sowohl für den Bereich der Rathausstraße als auch der nördlich angrenzenden Bauflächen, ist die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- herausgelöst; sie ist zwischenzeitig rechtswirksam. Für den Bereich nördlich der Rathausstraße bis zur Straße Am Markt (B 75) und bis zur Straße Am Steinkreuz ist mit der vorliegenden 8. Änderung ein weiterer Bereich der Innenstadt herausgelöst und städtebaulich neu geordnet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für den Gesamtbereich der Innenstadt.

Die Sicherung der Verkehrsflächen zum Ausbau der Rathausstraße, von der Baumschulenstraße bis zur Einmündung in die Straße Am Markt (B 75), geschieht durch die bereits rechtswirksame 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu-, in dem die gesamten Verkehrsflächen der Rathausstraße Plangebietsbestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Ausgenommen ist der Weg von der Rathausstraße bis zur Buschkoppel sowie das Grundstück Rathausstraße Nr. 13.

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 grundstücksbezogen 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 bzw. mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen bereits gesichert sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, als nunmehr 4. Teilabschnitt einer Gesamtentwicklung des Innenstadtbereiches entlang der Rathausstraße, soll neben der wirtschaftlichen Stärkung auch die Wohnfunktion entwickelt und langfristig gesichert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung werden die funktional zusammengehörenden Bereiche in dem Quartier nördlich der Rathausstraße bis zur Einmündung in die B 75 (Am Markt) nach Norden hin zusammengefasst und verbindlich neu überplant.

Nachfolgend wird auf einzelne Festsetzungsinhalte eingegangen:

Zu den Festsetzungsinhalten nach § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bezüglich der Regelungen zulässiger Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, ist darauf hinzuweisen, dass diese Festsetzung für die Kerngebietsbauflächen des Plangebietes der 8. Änderung 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 8. Änderung 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.

Ab der Entwurfsfassung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dahingehend geregelt, als dass diese nur in Ebenen oberhalb des Erdgeschosses als Ausnahme zulässig sein sollen. Dies ist entsprechend durch textliche Festsetzung gesichert. Hierdurch soll erreicht werden, dass in dem sensiblen Bereich der Innenstadt sich auf der Erdgeschossebene keine Verdrängungen und sonstige negative Auswirkungen ergeben.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine andere bauliche Nutzung und Dichte zulassen sollen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 36.744 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Die Erhöhung der baulichen Dichte durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahlen erreicht nicht, auch nicht in seiner Gesamtheit, den für eine Vorprüfung erforderlichen Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige Grundfläche.

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

- Baufläche Kerngebiet	18.605 qm
- Baufläche Allgemeines Wohngebiet	12.585 qm
- Verkehrsflächen, Straßen	4.456 qm
- öffentliche Grünflächen	1.098 qm

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 „18.6 ff – Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ und „18.7 ff – Bau eines Städtebauprojektes“.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

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 Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,25 bzw. GRZ 0,32 auf künftig GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,5 und mehr bis GRZ 0,53 der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche und mehr nicht erreicht wird. Dies erschließt sich aus der Gesamtgröße der Bauflächen des Plangebietes mit ca. 31.190 qm Grundstücksfläche und sich einer ergebenden deutlich niedrigeren gesamt zulässigen Grundfläche von ca. 14.200 qm.

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 mögliche 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- 8. Änderung wird im Norden, Süden und Westen, bezogen auf die Bauflächen, von den bestehenden Straßen Am Steinkreuz, Rathausstraße und Am Markt (B 75) eingefasst. Der Nordteil des Mittelweges durchläuft das Plangebiet von Nord nach Süd mit weiterer Fortsetzung südlich der Rathausstraße. Als innergebietliche Erschließungsstraße durchläuft die Buschkoppel das Plangebiet und bindet am Mittelweg bzw. der Straße Am Steinkreuz an.

Mit der vorliegenden Planung werden demnach die strukturell zusammengehörenden Bereiche zwischen Rathausstraße und der Straße Am Steinkreuz sowie östlich der Straße Am Markt zusammengefasst und neu geordnet. Hierbei wird das Plangebiet differenziert gegenüber östlich bzw. nördlich angrenzende Bebauungspläne abgegrenzt.

Das Plangebiet ist grob in 5 Teilbereiche unterschiedlicher Struktur zu gliedern. Entlang der Nordseite der Rathausstraße befinden sich die bereits bebauten Baugrundstücke als Hauptteil der baulichen Entwicklung dieses Bereiches, die zur Rathausstraße hin angebunden sind. Ein weiterer Teilbereich sind die Baugrundstücke beidseitig des Mittelweges mit den baulichen Abschlüssen südlich der Straße Am Steinkreuz. Auch hierbei handelt es sich um einen altbebauten Bereich. An der Ostseite der Straße Am Markt, hier zwischen den beiden Teilbereichen liegend und bis zur Einmündung Mittelweg geführt, befinden sich gleichfalls altbebaute Baugrundstücke, die über die Straße Am Markt bzw. Rathausstraße angebunden sind. Als weiterer Teilbereich ergibt sich ein vorwiegend wohnbaulich genutzter Bereich nördlich bzw. östlich/westlich der Straße Buschkoppel. Als letzter Teilbereich ergibt sich ein vorwiegend wohnbaulich genutzter Bereich größerer Wohnanlagen südlich der Straße Am Steinkreuz und beidseitig des nördlichen Teiles der Straße Buschkoppel.

Die 3 erstgenannten Teilbereiche entlang der Rathausstraße, beidseitig des Mittelweges und östlich der Straße Am Markt sind noch dem zentralen Innenbereich des Stadtgebietes zuzuordnen und werden daher wie die übrigen Bereiche der Rathausstraße als Kerngebiet weiterentwickelt. Die beiden Restbereiche an der Straße Buschkoppel bzw. südlich der Straße Am Steinkreuz werden als Allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt.

In diesen Bauflächenbereich eingebunden ist am südwestlichen Plangebietsrand die hier vorhandene parkähnliche Grünfläche mit ihrer Einzelbaumeinfassung sowie dem einfachen Kulturdenkmal der Doppeleiche mit dem zugehörigen Gedenkstein.

Der gesamte Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- verbindlich überplant. Mit der Entwurfsfassung Mai 2005 wird der Bereich des Geh- und Radweges zwischen Rathausstraße und Buschkoppel sowie das Grundstück Rathausstraße Nr. 13 in die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- einbezogen. Diese beiden Teile waren bereits bisher durch die 6. Änderung verbindlich überplant.

Im Zusammenwirken mit den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 13 –neu- 6. Änderung, Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung und Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung ist dann der gesamte zentrale Innenstadtbereich beidseitig der Rathausstraße, im Osten vom Kreisverkehr (K 12) bis im Westen zur Straße Am Markt (B 75) neu geordnet und an die künftigen innerstädtischen Zeilvorstellungen angepasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll entlang dem westlichen Teil der Rathausstraße eine der zentralen innerstädtischen Lage gerechte Nutzung entwickelt und gesichert werden. Dies betrifft jedoch nur die Bauflächen nördlich der Rathausstraße, von der Einmündung Buschkoppel bis hin zur Straße Am Steinkreuz und nach Norden hin bis zur Straße Am Steinkreuz. Die gesamten erforderlichen Verkehrsflächen des Westteiles der Rathausstraße sind bereits Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung und hiermit verbindlich überplant und festgesetzt mit Ausnahme des Weges von der Rathausstraße bis zur Buschkoppel sowie des Grundstückes Rathausstraße Nr. 13.

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 sollen gleichzeitig erkennbar erforderliche Infrastruktureinrichtungen mit entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist der Restbereich für die in der Innenstadt angedachten Entwicklungsüberlegungen. Für den Bereich des vorhandenen Straßenzuges der Rathausstraße ist eine gesonderte Ausbauplanung entwickelt, die zu der südlichen Plangebietsabgrenzung auf der Nordseite der Rathausstraße Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan gefunden hat.

Für die Rathausstraße ist eine Ausbauplanung durch die Stadtvertretung mit Stand vom Januar 2005 festgelegt. Diese Ausbauplanung ist auch für den Westteil weiterentwickelt und festgelegt. Die Plangebietsabgrenzung ist hierauf abgestimmt.

Bezüglich der Bauflächen gliedert sich das Plangebiet in 5 Teilbereiche, den Kerngebietsbauflächen zur Rathausstraße hin orientiert bis zum Mittelweg, den Kerngebietsbauflächen beidseitig des Mittelweges bis hin zur Straße Am Steinkreuz, den Kerngebietsbauflächen östlich der Straße Am Markt bzw. teilweise nördlich der Rathausstraße und den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes an der Straße Buschkoppel bzw. südlich der Straße Am Steinkreuz.

Kerngebiet – nördlich Rathausstraße ungerade Nrn. 3 bis 13

Für die Bauflächen des Plangebietes, Rathausstraße ungerade Nrn. 3 bis 13, ist die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Kerngebiets werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche 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. Die Baulinienfestsetzung umfasst im Wesentlichen die straßenseitigen Bereiche der Baugrundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 3 bis 13. Für das Baugrundstück Rathausstraße 3 auch teilweise entlang der Straße Mittelweg.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes ist in dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, wobei bestimmt ist, dass der Bereich des Altgebäudes Rathausstraße 3 nur in einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze zu entwickeln ist und im Wesentlichen dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz dienen soll. Für die Baugrundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 3 bis 13 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist teilweise baugrundstücksbezogen 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 einzuhalten.

Die baugrundstücksbezogenen festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen sind von GRZ 0,51 bis GRZ 0,53 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen sind von GFZ 1,22 bis GFZ 1,26 festgesetzt. Für das nunmehr einbezogene Grundstück Rathausstraße 13 ist die zulässige GRZ mit 0,35 und die zulässige GFZ mit 1,05 festgesetzt. Dies begründet sich aus den umfangreichen rückwärtigen Grundstücksflächen.

Mit diesen 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. 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 vorhandenen bzw. künftigen Gebäude ist auf diesen Grundstücksteilen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das entlang den Kerngebietsbaugrundstücken verläuft. Dieses Planungsziel zur Sicherung vorderliegender Grundstücksteile für eine Begehrbarkeit durch die Allgemeinheit war bereits festgesetztes Planungsziel in der bisher geltenden Bebauungsplanfassung, so dass es sich bei der nunmehr vorliegenden Festsetzung um eine individuelle Weiterentwicklung des alten Planungszieles handelt.

Um unvertretbare Höhenentwicklungen im Bereich der Rathausstraße im Zuge einer zulässig dreigeschossigen Bebauung auszuschließen, wird aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal + 13,5 m über Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Kerngebiet – beidseitig Mittelweg ungerade Nrn. 5 bis 15, gerade Nrn. 2 bis 8a sowie Am Markt 30

Für die Bauflächen des Baugebietes, Mittelweg ungerade Nrn. 5 bis 15, gerade Nrn. 2 bis 8a sowie Am Markt 30, 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.

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 Baugrundstücke Mittelweg ungerade Nrn. 5 bis 11.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes ist in dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Baugrundstücke Mittelweg ungerade Nrn. 5 bis 15, gerade Nrn. 2 bis 8a sowie Am Markt 30 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist teilweise baugrundstücksbezogen 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 einzuhalten.

Die baugrundstücksbezogenen festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen sind von GRZ 0,5 bis GRZ 0,51 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen sind mit GFZ 1,2 bis GFZ 1,23 für den zulässig dreigeschossigen Bereich festgesetzt. Mit diesen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung sollen die besonderen Entwicklungsbelange in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Unter diesen Vorgaben wird die städtebaulich gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

Um unververtretbare Höhenentwicklungen im Zuge einer zulässig dreigeschossigen Bebauung auszuschließen, wird aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist im zulässig dreigeschossigen Bereich mit maximal + 13,5 m über Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Kerngebiet – nördlich Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 1, östlich Am Markt gerade Nrn. 18 bis 28 a

Für die Bauflächen des Baugebietes, Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 1 sowie Am Markt gerade Nrn. 18 bis 28a, ist die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Kerngebiets werden durch Text weitergehende teilweise umfangreiche 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. Die Baulinienfestsetzung umfasst im Wesentlichen die straßenseitigen Bereiche der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 1. Für das Grundstück Am Markt 18 auch entlang der Straße Am Markt.

Die Bebauung der Bauflächen des Kerngebietes ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist eine geschlossene Bauweise für die Baugrundstücke festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,5 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 1,0 für diesen Teilbereich festgesetzt. Unter diesen Vorgaben wird die städtebaulich gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 eingehalten.

Zur Sicherung eines ungehinderten Überganges von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Vorderseiten der vorhandenen bzw. künftigen Gebäude Am Markt 18, hier jedoch nur auf der Rathausstraßenseite sowie Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 1, ist auf diesen Grundstücksteilen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das entlang den Kerngebietsbaugrundstücken verläuft. Dieses Planungsziel zur Sicherung vorderliegender Grundstücksteile für eine Begehbarkeit durch die Allgemeinheit war bereits festgesetztes Planungsziel in der bisher geltenden Bebauungsplanfassung, so dass es sich bei der nunmehr vorliegenden Festsetzung um eine individuelle Weiterentwicklung des alten Planungszieles handelt.

Um unvertretbare Höhenentwicklungen im Bereich der Rathausstraße im Zuge einer zulässig zweigeschossigen Bebauung auszuschließen, wird aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal + 12,0 m über Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet – nördlich bzw. westlich/östlich Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 und 4

Für die Bauflächen des Plangebietes, Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 und 4 sowie Mittelweg 7a, ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

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

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes beidseitig der Straße Buschkoppel und rückwärtig des Mittelweges ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist für die Baugrundstücke eine offene Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,8 für die Baugrundstücke an der Buschkoppel und rückwärtig Mittelweg festgesetzt. Unter diesen Vorgaben wird die städtebaulich gewollte durchschnittliche bauliche Dichte des Innenstadtbereiches mit einer Wohnnutzungsprägung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ im zweigeschossigen Bereich mit 0,8 eingehalten.

Um unvertretbare Höhenentwicklungen im Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen, wird aus diesem besonderen städtebaulichen Grund eine Firsthöhenfestsetzung als Höchstgrenze getroffen. Die zulässige Firsthöhe ist im zulässig zweigeschossigen Bereich mit maximal + 12,0 m über Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet – südlich Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25

Für die Bauflächen des Plangebietes, südlich der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25, ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

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

Die Bebauung der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes, südlich Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25, ist in viergeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl ist mit GFZ 1,2 für die Baugrundstücke Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25 festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal 14,5 m über Sockelhöhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Allgemein

Für das gesamte Plangebiet ist durch Text bestimmt, dass Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als unzulässig festgesetzt sind. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen 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 im Stadtgebiet.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargtheide, 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.

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide 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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang flächenhafte Grünelemente als Baumgruppen zur Einfassung der Parkanlage an der Straße Am Markt bzw. prägende Einzelbäume, 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. Bei den erkennbar erforderlichen Ausgleichsflächen, insbesondere für die Umgestaltung und Verbreiterung der Straße Buschkoppel wird davon ausgegangen, dass das Vorhalten und die Sicherung dieser Flächen nur außerhalb des Plangebiets auf den Poolflächen der Stadt vorgenommen und mit dem jeweiligen Öko-Konto verrechnet werden kann. Dies wird weitergehend unter Ziffer 6b der Begründung erläutert.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen außerhalb des Plangebietes und weiter in vorhandene Vorflutsysteme. Eine Überprüfung der vorhandenen Leistungsfähigkeiten hat ergeben, dass diese innerhalb des Bereiches der Rathausstraße neu entwickelt werden müssen und zusätzlich eine neu einzurichtende Ableitung über den Bereich der Baumschulenstraße nach Süden hin erforderlich wird. Dies wird an anderen Stellen der Begründung weitergehend erläutert. Die Baumaßnahmen für die Ableitung durch die Baumschulenstraße sind bereits fertig gestellt.

Die Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten Straßenzüge sind bereits durch die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen in hinreichendem Maße gesichert. Die seinerzeit zugrunde gelegten Verkehrsmengendaten gelten nach wie vor und begründen keine erneute Überprüfung.

Neben der Erschließung durch die vorhandenen Straßenzüge Rathausstraße, Mittelweg, Am Markt, Am Steinkreuz sowie Buschkoppel ist das Plangebiet weiter von einem kombinierten Geh- und Radweg zwischen Rathausstraße und der Buschkoppel durchzogen. Hiermit kann eine enge Vernetzung fuß- und radläufigen Verkehrs gesichert werden. Die gebietsnotwendigen Flächen für das Parken sind im Mittelweg und in der Straße Am Markt sowie außerhalb des Plangebietes in der Rathausstraße festgelegt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung wird durch die bestehenden Straßen, Rathausstraße, Mittelweg, Buschkoppel, Am Steinkreuz, der Verbindungsstraße Am Markt und der Straße Am Markt (B 75) direkt erschlossen.

Diese vorhandenen Straßen unterschiedlichen Charakters befinden sich in den betreffenden Bereichen in differierenden Ausbauzuständen.

Für den Bereich der Rathausstraße ist eine umfangreiche Umgestaltung vorgesehen, für die die Planungen auf anderer Planungsebene abgeschlossen sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Rathausstraße westlich des bestehenden Kreisverkehrs Voßkuhlenweg/Bahnhofstraße nicht mehr Kreisstraße, sondern Gemeindestraße ist. Die Kreisstraße 12 wird nunmehr über die Bahnhofstraße bis zur Einmündung in den Südring geführt. Die Rathausstraße ist demnach Gemeindestraße vom östlich liegenden Kreisverkehr bis zur Einmündung im Westen in die B 75 (Am Markt).

Mit der vorliegenden Planung wird das Ergebnis der gesonderten Ausbauplanung der Rathausstraße dahingehend berücksichtigt, als dass die südliche Plangebietsgrenze entlang der Rathausstraße identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie für den künftigen Bereich der Rathausstraße. Die verbindliche Sicherung der Verkehrsflächen erfolgt daher über den südlich angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung von der Baumschulenstraße nach Westen hin. Lediglich für den Bereich des bestehenden Geh- und Radweges sowie dem Baugrundstück Rathausstraße 13 sind die für den Ausbau der Rathausstraße erforderlichen Teilflächen noch Plangebietsbestandteil und entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen die verbleibenden Grundstücksbereiche entlang der Rathausstraße, überwiegend bis zu den jeweiligen künftigen baulichen Anlagen der Hochbauten, als Gehrecht für die Allgemeinheit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Dieses Gehrecht war bereits festgesetztes Planungsziel in der bisher geltenden Bebauungsplanfassung und stellt somit eine individuelle Weiterentwicklung dar. Hiermit wird eine den zentralen innerstädtischen Erfordernissen angepasste Verkehrsfunktion dieser Straßen im öffentlichen und privaten Bereich gesichert.

Für die bestehenden Straßenzüge des Nordteiles des Mittelweges und der Verbindungsstraße Am Markt, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der bestehende Bereich der jeweiligen Verkehrsflächen gesichert. Umgestaltungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen. Dies trifft auch auf die nördlich außerhalb des Plangebietes liegende Straße Am Steinkreuz zu.

Für den Bereich der Buschkoppel ist eine Aufweitung der Verkehrsflächen auf mindestens 6,5 m Breite als Verkehrsfläche vorgesehen. Hiervon betroffen ist der Bereich der Straße Buschkoppel von der Einmündung Mittelweg bis zur Ostseite des Grundstückes Rathausstraße 11. Für den Nordteil der Buschkoppel ist keine bauliche Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen. Es erfolgt jedoch eine planungsrechtliche Anpassung zur Berücksichtigung des tatsächlichen Ausbaus im Bereich zwischen den Grundstücken Am Steinkreuz Nr. 13 und Nr. 21. Hierbei wird die Verkehrsfläche des Nordteiles der Buschkoppel in der bereits bestehenden Breite von 5,5 m gesichert.

Die vorhandene Wendeanlage im Nordteil der Straße Buschkoppel ist untergeordnet als Wendeanlage geeignet. Da die Straße Buschkoppel jedoch Durchfahrtsstraße ist, besteht kein besonderes Erfordernis zur Vergrößerung dieser Wendeanlage.

Mit den untergeordneten Ausbaumaßnahmen des Südteiles der Buschkoppel soll dieser Straßenzug auch in seiner Erschließungsfunktion für die rückwärtigen Grundstücksteile der Rathausstraßengrundstücke verbessert werden. Hierbei ist auch der Einmündungsbereich in die Straße Mittelweg einbezogen.

Weitere Ausbaumaßnahmen der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Die verschiedenen Straßenzüge sind mit ihren Regelquerschnitten auf der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Regelquerschnitte sind markiert und bezeichnet. Dies betrifft auch außerhalb des Plangebietes liegende Verkehrszüge.

Die dargestellten Regelquerschnitte sind teilweise sehr individuell unter Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Grundstückssituation. Die Maßangaben außerhalb des jeweiligen Regelquerschnittes sind nur beispielhaft und können im Bereich der einzelnen Grundstücke durchaus variieren.

Auf der Planzeichnung sind für die Rathausstraße 5 Regelquerschnitte, für die Straße Am Markt 2 Regelquerschnitte, für den Mittelweg 1 Regelquerschnitt, für die Straße Buschkoppel 4 Regelquerschnitte, für die Straße Am Steinkreuz 1 Regelquerschnitt und für den Geh- und Radweg 1 Regelquerschnitt dargestellt.

Auf weitergehende Ausführungen zu den umfangreichen vorgesehenen Straßenausbauten, insbesondere der Rathausstraße, wird daher nachfolgend verzichtet.

Für die Kerngebietsbaugrundstücke entlang der Vorderseite der Rathausstraße sind zwischen der künftigen südlichen Grundstücksgrenze zur Rathausstraße und den vorderen Baulinien Gehrechte in teils unterschiedlicher Breite zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hiermit soll ein städtebaulich gewünschter gleichmäßiger Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Kerngebietsbaugrundstücken in diesem zentralen innerstädtischen Bereich sichergestellt werden.

Für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) sind in den innergebietlichen bzw. angrenzenden Straßen Flächen angeordnet. Zusätzliche Parkplätze werden mit der Planung nicht entwickelt.

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 E.ON HANSE 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 im gebietsspezifischen erforderlichen 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 E.ON HANSE 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. Entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies trifft auch auf die vorgesehenen unterirdischen Leitungsführungen der Telekommunikation und der Television zu.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG sichergestellt. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventuell notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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, T-Com, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburg Alle 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488 - 47 70 oder 488 – 44 63 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 - 27 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Television

Die Kabel Deutschland 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 Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen zur Television sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon 0800-3 55 05 50, Kontakt aufzunehmen.

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.

Der Querschnitt i – i der Straße Buschkoppel mit der seitlich angeordneten Pflanzfläche des hier auf Dauer zu erhaltenden Straßenbaumes, stellt eine punktuelle Einengungsstelle dar. In den angrenzenden Bereichen stehen breitere Fahrgassen bis hin zur Straße Am Steinkreuz zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass nach wie vor ein Befahren mit Müllsammelfahrzeugen möglich und zulässig ist.

Die Wendeanlage in der Buschkoppel hat lediglich einen befahrbaren Durchmesser von 18 m. Hierdurch ist jedoch die ordnungsgemäße Müllabfuhr nicht betroffen, da die Buschkoppel nach wie vor vom Mittelweg bis zur Straße Am Steinkreuz eine Durchfahrtsstraße ist. Somit stellt die vorhandene Wendeanlage lediglich eine Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur dar.

Abwasserbeseitigung

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.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierungen zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger 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 entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem den bestehenden Regenwasserkläranlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten.

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- 8. Änderung wird auf seiner Südseite durch die Rathausstraße, im Osten durch den Verbindungsweg zwischen Rathausstraße und Buschkoppel und im Westen durch die Straße Am Markt (B 75) begrenzt. Im Norden ist teilweise die Straße Am Steinkreuz die Gebietsbegrenzung.

Während von der Straße Buschkoppel und der Straße Am Steinkreuz davon auszugehen ist, dass es sich um innergebietliche Verbindungs- und Erschließungsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im Wesentlichen als Ziel- und Quellverkehr darstellt und für den Bereich der Straße Am Steinkreuz einen zusätzlichen Verkehrsanteil aufgrund der Verbindungsfunktion nach nordöstlich liegenden Siedlungsbereichen beinhaltet, hat die Rathausstraße und die Straße Am Markt (B 75) deutlich höhere Verkehrsbelastungen. Die Annahme einer hohen Belastung trifft hierbei auch für den Nordteil des Mittelweges zu.

Prognosebelastungen für die Rathausstraße, die Straße Am Markt (B 75) sowie den Nordteil des Mittelweges, unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen, sind in einer Verkehrsuntersuchung der Stadt ermittelt, die Grundlage der nachfolgend bezeichneten lärmtechnischen Untersuchung sind.

Aufgrund zwischenzeitig eingeleiteter Siedlungsentwicklung im Nordwesten des Stadtgebietes sind diese Prognosebelastungen neuerlich überprüft und weichen von den bisherigen Annahmen nicht unvertretbar ab, so dass die Stadt davon ausgeht, dass diese Daten weiterhin gelten.

Eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargtheide 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 werden kann.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung 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 Bargtheide 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 der Begründung Bestandteil der endgültigen Fassung der Satzung.

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

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

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung handelt es sich um einen Bauflächenbereich, der auf seiner Nordseite durch die Straße Am Steinkreuz und auf seiner Südseite durch die Rathausstraße begrenzt wird. Von der B 75 im Westen verläuft der Bereich nach Osten bis einschließlich des Grundstückes Rathausstraße 13. Er umfasst damit Baugrundstücke nördlich der Rathausstraße, beidseitig der Buschkoppel, beidseitig des nördlichen Teiles des Mittelweges sowie östlich der Straße Am Markt einschließlich der Grundstücke südlich der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25. Alle Flächen befinden sich im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 –neu-.

Es handelt sich hier um den nordwestlichen Teil des zentralen Innenstadtbereiches. Dieses relativ gleichmäßig strukturierte Gebiet ist entlang der Rathausstraße, dem Mittelweg und der Straße Am Markt geprägt von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Der übrige Bereich an der Buschkoppel und südlich Am Steinkreuz ist von einer Wohnnutzung geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden bzw. vorgesehen. Östlich der Straße Am Markt (B 75) befindet sich eine Grünanlage als öffentliche Grünfläche –Parkanlage- mit Großgrünbestand eingefasst, der als zu erhalten festgesetzt ist. Die Erhaltungssicherung betrifft auch teilweise vorhandene Straßenbäume innerhalb von Verkehrsflächen, die nicht umgestaltet werden.

Mit der vorgesehenen Planung ergibt sich eine deutliche Anhebung der baulichen Dichte innerhalb der Bereiche der bisherigen Baugrundstücke.

Das Plangebiet wird nicht durch vorhandenen linearen Grünbestand gegliedert. Lediglich im Bereich zwischen der B 75 und der Straße Am Markt als Verbindungsstraße, befindet sich ein umfangreicher flächenhafter Grünbestand, der in seiner jetzigen Struktur erhalten bleiben soll.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- befindet das einfache Kulturdenkmal –Doppeleiche mit Gedenkstein-. Dieses einfache Kulturdenkmal wird durch die vorgesehenen Festsetzungen langfristig gesichert.

Auf verschiedenen Baugrundstücken befinden sich einige wenige erhaltenswerte Einzelbäume. Soweit ein Erhalt als erforderlich angesehen wird, sind diese Einzelbäume entsprechend festgesetzt. Die übrigen Bäume mit nicht erhaltenswertem Charakter sind, soweit erforderlich, 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 Großgrünbestandes für den Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtgebiet hinreichend Genüge getan worden ist.

Für die sich ergebenden ausgleichspflichtigen Eingriffe stehen innerhalb des Plangebietes nicht genügend Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Von daher sollen diese Belange von Seiten der Stadt außerhalb des Plangebietes in den vorhandenen „Poolflächen“ als Ersatzmaßnahme ausgeglichen und mit den betreffenden Ökokonten der Stadt verrechnet werden. Die Ökokonten werden separat geführt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgeglichen, so dass auf Weiteres an dieser Stelle verzichtet wird.

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 Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- 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- 8. Änderung handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist. Für den Geamtbereich des Plangebietes einschließlich der Rathausstraße und den daran anschließenden nördlichen Bauflächen sowie der Fläche zwischen dem Mittelweg und der Verbindungsstraße Am Markt bis hin zur Straße Am Steinkreuz gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- in seiner Ursprungsfassung, für den die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977 gelten.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke zwischen Rathausstraße und der Straße Am Steinkreuz bzw. entlang der Straße Buschkoppel, beidseitig des Nordteiles des Mittelweges und östlich der Straße Am Markt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nicht die Verkehrsflächen der Rathausstraße gesichert, dies geschieht durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- mit Ausnahme des Bereiches vor Rathausstraße Nr. 13 und den angrenzenden Geh- und Radweg. Für die Straße Buschkoppel ist jedoch eine Veränderung und Verbreiterung des Straßenzuges rückwärtig der Altbebauung Nordseite Rathausstraße auf mindestens 6,5 m Breite vorgesehen unter gleichzeitiger Aufweitung des Einmündungsbereiches in den Mittelweg. Hiernach ergibt sich für die Straße Buschkoppel eine Erhöhung der künftigen Verkehrsflächen für den Südteil rückwärtig Rathausstraße. Nordwestlich der bestehenden Wendeanlage erfolgte der Ausbau in der festgesetzten Breite von 5,5 m in einem Bogen als Straßenführung der Buschkoppel. Hierdurch ist südlich des jetzigen Straßenteiles der Buschkoppel eine kleinere Fläche nicht als Verkehrsfläche hergerichtet, sondern dem südlich angrenzenden Baugrundstück Buschkoppel 5, 7, 9 zugeordnet. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung des bisherigen Versiegelungsgrades der Straße Buschkoppel. Diese nicht erfolgte Versiegelung der Verkehrsfläche, nordwestlich der Wendeanlage, ist nachfolgend mit den zusätzlichen Versiegelungen des Südteiles der Buschkoppel zu verrechnen. Für die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus den Änderungen des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a 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 0,25 für den Bereich der Buschkoppel Nrn. 1, 3, 5, 7, 9, 2 und 4 und für den übrigen Bereich mit bisher 0,32 festgesetzt. In der für diese Planfassung geltende 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 Plangebietes sich keine zu berücksichtigenden Eingriffe durch zusätzliche Oberflächenversiegelungsanteile ergeben.

Nachfolgend wird die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für den Ausbau der Buschkoppel aufgeführt unter Berücksichtigung des reduzierten Altausbaus nordwestlich der Wendeanlage.

Ausbau Buschkoppel

Für den erforderlichen Ausbau der Straße Buschkoppel ergeben sich Eingriffe in die bisherigen benachbarten Baugrundstücke teilweise nördlich bzw. südlich der Straße Buschkoppel. Durch die vorgesehenen neuen Verkehrsflächenabgrenzungen werden insgesamt ca. 123 qm neue Verkehrsfläche für die Verbreiterung entwickelt und neu versiegelt. Der nachfolgend ermittelte Ausgleichsbedarf berücksichtigt nicht eine Kompensation durch bereits zulässige Oberflächenversiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan für die angrenzenden Grundstücksteile.

Ausgleichsbedarf Neuversiegelung:

Ausbau Buschkoppel: $123 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$ 61,5 qm
61,5 qm

Der reduzierte Ausbau der nach Norden führenden Buschkoppel, nordwestlich der bestehenden Wendeanlage, umfasst insgesamt ca. 26 qm, die nicht als Verkehrsfläche zum Ausbau herangezogen wurden. Hieraus ergibt sich nachfolgendes Ausgleichsguthaben.

Ausgleichsguthaben: $\text{./. } 26 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$./. 13,0 qm
./. 13,0 qm

Für die Maßnahmen der Verbreiterung der Straße Buschkoppel besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 62 qm. Hiermit ist das vorstehende Ausgleichsguthaben von $\text{./. } 13 \text{ qm}$ zu verrechnen, so dass sich insgesamt nur noch ein Ausgleichsbedarf von ca. 49 qm ergibt. Dieser ist nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern. Er wird auf den „Poolflächen“ der Stadt Bargtheide ausgeglichen und gesichert. Die Verrechnung erfolgt mit dem Öko-Konto der Stadt.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß § 1a Baugesetzbuch der Ausbaumaßnahme der Straße Buschkoppel zugeordnet.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Ausbau Buschkoppel

49 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 430,00 € Ausgleichskosten

Weiter ergibt sich durch die Neuentwicklung von überbaubaren Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden Mittelweg Nr. 6 und Nr. 8a der mögliche Fortfall des hier bisher als zu erhalten vorgesehenen Einzelbaumes im rückwärtigen Grundstücksteil Am Markt 24. Durch die mögliche Baumaßnahme wird der Kronentraufbereich auf dem Grundstück Am Markt 22 weiter erheblich beeinträchtigt, so dass ein Erhalt dieses Baumes vertretbar nicht möglich sein wird.

Es handelt sich bei diesem Einzelbaum um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 m und einem Kronendurchmesser von ca. 9 m.

In Anlehnung an bisherige Regelungen der Stadt besteht als Ersatz ein Ausgleichserfordernis von 2 neu zu pflanzenden Einzelbäumen. Dieser Ausgleichsbedarf ist nicht auf dem Baugrundstück zu sichern. Er wird daher durch die Stadt auf geeigneten Flächen durchgeführt und auf Dauer gesichert. Die Verrechnung erfolgt mit dem betreffenden Ökokonto der Stadt.

Da der erforderliche Ausgleich durch die Baumaßnahmen auf dem neu zu bebauenden Grundstück Mittelweg 8 begründet wird, wird die Stadt entsprechende Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer zum Ausgleich des Aufwandes abschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches der Ersatzbäume werden gemäß § 1a Baugesetzbuch der Baumaßnahme des rückwärtigen Teiles Grundstück Am Markt 22 zugeordnet.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Ersatzpflanzung

2 Einzelbäume =

voraussichtlich 600,00 € Ausgleichskosten

Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

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 des Bebauungsplanes und den dazu ggf. abzuschließenden städtebaulichen Verträgen gesichert.

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- 8. Änderung ergeben sich innergebietliche Erschließungskosten für die Umgestaltung der Straße Buschkoppel für den nunmehr auf 6,5 m Breite vorgesehenen Bereich rückwärtig der Altbebauung Rathausstraße.

Für das Plangebiet ergeben sich weitere Erschließungskosten für die Neuanlage und Umgestaltung der Rathausstraße für den Gesamtquerschnitt dieses Straßenzuges. Die Kosten hierfür sind in der Begründung zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- aufgeführt und werden inhaltlich nachfolgend übernommen.

Für die übrigen innergebietlichen Straßenzüge bzw. angrenzenden Straßenzüge ergibt sich keine Umgestaltung der Verkehrsflächen. Der vorhandene Ausbau wird mit der vorliegenden Planung lediglich planungsrechtlich gesichert.

Für den Bereich der Rathausstraße bis zur Einmündung in die Straße Am Markt sind auf anderer Planungsebene gesonderte Ausbauplanungen entwickelt. Diese Ausbauplanungen sind als Festsetzungsinhalt durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung gesichert.

Da die Ausbaukosten der Rathausstraße verschiedenen Planbereichen zugeordnet werden, wird die nachfolgende Kostenermittlung übernommen, um eine sachgerechte Zuordnung zu den bereits rechtswirksamen als auch künftig noch aufzustellenden Bebauungsplänen zu ermöglichen. 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.

Buschkoppel

Für die Straße Buschkoppel ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche teilweise auf der Nord- wie auch auf der Südseite für eine Gesamtbreite von 6,5 m vorgesehen. Die Straße ist als Verkehrsfläche auch bezüglich ihrer Verbreiterung auszubilden. Diese Verbreiterung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

Buschkoppel	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb	21.150,00 €
B. Verkehrsflächen Fahrbahnverbreiterung	11.300,00 €
C. Oberflächenentwässerung	0,00 €
D. Straßenbäume	0,00 €
E. Straßenbeleuchtung	0,00 €
	<u>32.450,00 €</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>5.050,00 €</u>
	<u>37.500,00 €</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Straße Buschkoppel festgelegten Verteilschlüssel auf die betroffenen

Grundstückseigentümer im Bereich der Grundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 7 – 11, Mittelweg Nr. 11 und Nr. 15 sowie Buschkoppel Nrn. 1, 3 und 5 umzulegen. Hierfür ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so dass hier noch ein Kostenanteil von

18.750,00 €

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

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen mittel- bis langfristigen Realisierung zum Ausbau der Buschkoppel frühestens im Haushalt für das Jahr 2007 bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Ausbau.

Rathausstraße

Für die Rathausstraße, zwischen Einmündung Baumschulenstraße und dem bereits bestehenden Einmündungsbereich an der Straße Am Markt (B 75) 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 Anlegung eines Sicherheitsstreifens, die beidseitige Anlegung eines Radweges und die beidseitige Anlegung eines Fußweges vorgesehen.

Rathausstraße	Veranlagung nach KAG
A. Grunderwerb	92.400,00 €
B. Verkehrsflächen	376.000,00 €
C. Oberflächenentwässerung	64.925,00 €
D. Straßenbäume	2.500,00 €
E. Straßenbeleuchtung	<u>12.000,00 €</u>
	547.825,00 €
Planung und Abrundung ca. 15%	<u>82.175,00 €</u>
	<u>630.000,00 €</u>

Die Kostenanteile, umzulegen nach dem Kommunalen Abgabengesetz, sind entsprechend den für die Rathausstraße festgelegten Verteilungsschlüssel auf die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung, Rathausstraße ungerade Nrn. 13 und 13a, für die Baugrundstücke nördlich der Rathausstraße, Am Markt Nr. 18, Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 11, südlich der Rathausstraße, Am Markt Nr. 16 sowie innerhalb des Plangebietes Rathausstraße gerade Nrn. 2 bis 16 zu verteilen, soweit sie hiervon betroffen sind. Für die Rathausstraße ist ein Kostenverteilungsschlüssel von ca. 50 % Umlage auf die Grundstücksflächen zugrunde zu legen, so dass hier noch ein Betrag von

315.000,00 €

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 2005 für den 1. Abschnitt und 2006/2007 für den 2. Abschnitt bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt gemäß dem vorgesehenen Um- und Ausbau.

Der 1. Abschnitt umfasst den Ausbau der Rathausstraße vom Kreisverkehr (K 12) bis zur Baumschulenstraße und der 2. Abschnitt den Ausbau von der Baumschulenstraße bis zur Straße Am Markt (B 75).

9. Hinweisea) Altlasten

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilte in einem Schreiben vom 11. Mai 1999 erfasste Altstandorte im Innenstadtbereich Bargtheides mit. Es handelt sich um Altstandortverdachtsflächen, die aus entsprechendem Datenmaterial der Stadt Bargtheide entnommen worden sind, jedoch in der jeweils beschriebenen Nutzung heute nicht mehr betrieben werden. Die Altlastenrelevanz dieser Altstandortverdachtsflächen innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, wurden, mit Ausnahme von einem Grundstück, 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 Altstandortverdachtsflächen 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.

Diese im Mai 1999 gefertigte Liste über erfasste Altstandortverdachtsflächen im Innenstadtbereich gab für das im Plangebiet liegende Grundstück Mittelweg 8 eine Maschinenfabrik mit der Altlastenrelevanz 2 für das Jahr 1911 an.

Auf aktuelle Nachfrage beim Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz vom 02. März 2004 zur Altstandortverdachtsfläche Mittelweg 8 wurde die Auskunft erteilt, dass es sich um einen irrelevanten Zeitraum handelt und dieses Grundstück nicht in das nunmehr geführte Altlastenkataster aufgenommen wird.

Aus diesem Grunde sind auch keine weiteren Belange zu der Altlastenthematik in dem vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachbehörden sind an dem Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Von Dritten liegen gleichfalls hierzu keine Meldungen vor.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Elektrische Energie

Von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist in jedem Fall eine Absprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 notwendig.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG 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.

Denkmalpflege

In der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 19. April 2004 wird mitgeteilt, dass sich innerhalb der öffentlichen Grünanlage an der Straße Am Markt das einfache Kulturdenkmal „Doppeleiche mit Gedenkstein“ befindet. In der Planzeichnung ist dieses gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 08. April 2004 mit, dass in dem Plangebiet zur Zeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des archäologischen Landesamtes wird ein Negativattest erteilt.

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.

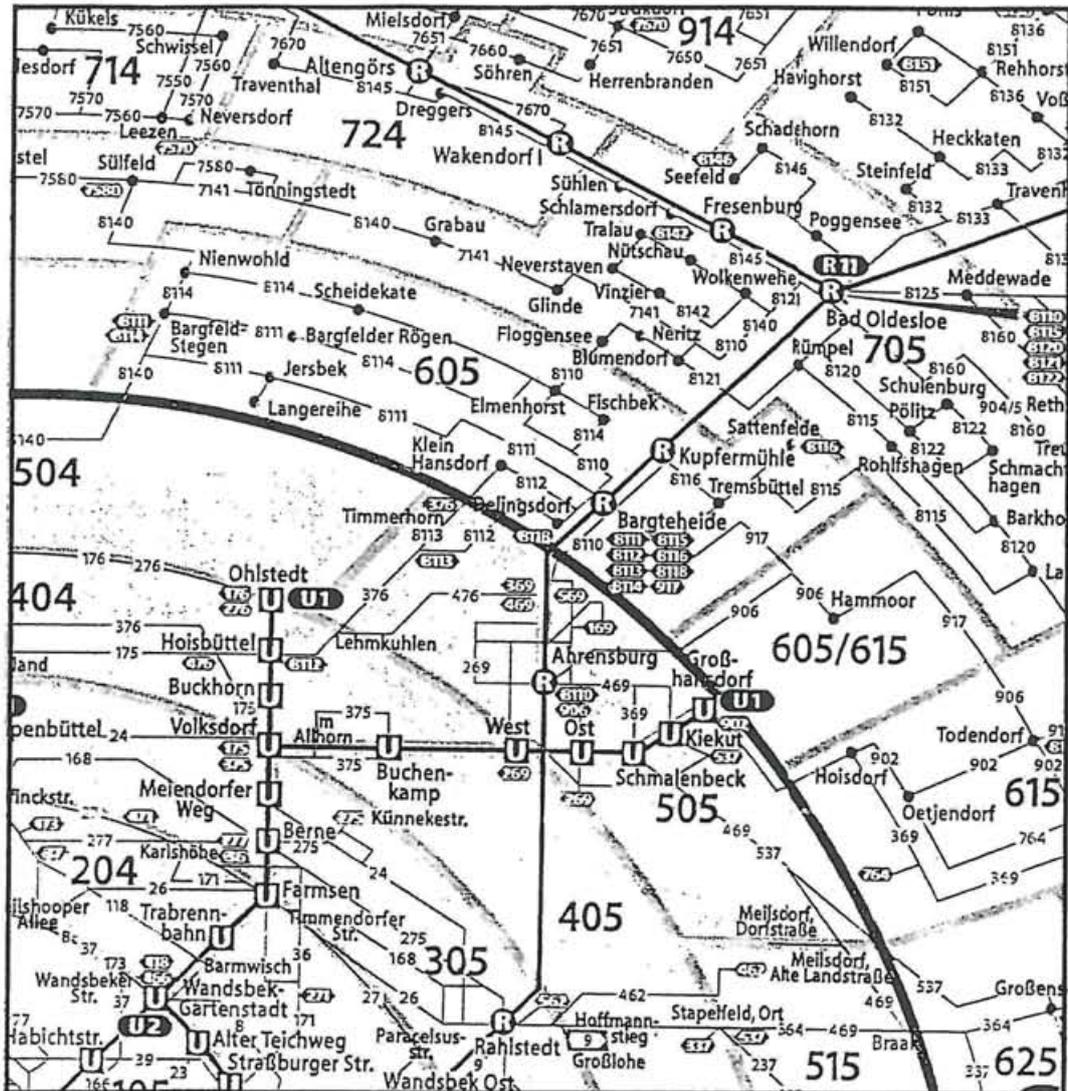
Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 8. Änderung vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Wasserschutzgebiet Bargtheide



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 Straße Am Markt bestehen zur Zeit Bushaltestellen des ÖPNV. Diese Anlagen und Einrichtungen werden auch im Zuge möglicher Aus- und Umbaumaßnahmen künftig gesichert. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom 14. Dezember 2003 wiedergegeben.

Auszug aus dem HVV - Tarifplan vom 14. Dezember 2003

Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde im Mai 2005 mitgeteilt, dass sich im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahmen Breitbandkommunikations-Anlagen befinden, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Nachfolgend wird eine Übersicht (unmaßstäblich) aus den Bestandsplänen wiedergegeben.



Kabel Deutschland Vertrieb und Service BARMING	
PROJEKTNAME	PROJEKTNUMMER
Bargteheide	111
Laetzer	82564b

Stadt Bargteheide
 Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung
 Stand: Jan. 2004; Mrz. 2004; Mai 2005 / Blatt 1

Flurstück	Größe des Flurstückes	Flurstücksgröße innerhalb des Plangebietes	Kerngebiet		Allgemeines Wohngebiet		öffentliche Verkehrsflächen			öffentliche Grünflächen Parkanlage	Gesamt in Plangebiet
			MK II	MK III	WA II	WA IV	Straßen	Geh- und Radweg	Teilfläche Rathausstr. Fußweg		
21/9 tlw.	721 qm	713 qm		713 qm							713 qm
21/11 tlw.	544 qm	534 qm		534 qm							534 qm
21/13 tlw.	738 qm	729 qm		719 qm			10 qm				729 qm
21/15 tlw.	756 qm	747 qm		732 qm			15 qm				747 qm
21/21 tlw.	3.616 qm	3.509 qm		3.441 qm			68 qm				3.509 qm
21/19	688 qm	688 qm	676 qm				12 qm				688 qm
16/7	1.040 qm	1.040 qm		1.022 qm			18 qm				1.040 qm
16/22	667 qm	667 qm			667 qm						667 qm
16/20	378 qm	378 qm			378 qm						378 qm
16/23	209 qm	209 qm			209 qm						209 qm
16/18	2.063 qm	2.063 qm			2.063 qm						2.063 qm
16/19	1.749 qm	1.749 qm			1.749 qm						1.749 qm
16/11	828 qm	828 qm		828 qm							828 qm
16/13	1.152 qm	1.152 qm		682 qm	470 qm						1.152 qm
11/6	610 qm	610 qm		610 qm							610 qm
12/19	24 qm	24 qm		24 qm							24 qm
12/20	852 qm	852 qm				852 qm					852 qm
11/5	261 qm	261 qm				261 qm					261 qm
97/19	514 qm	514 qm		514 qm							514 qm
97/17	326 qm	326 qm		326 qm							326 qm
97/15	512 qm	512 qm		512 qm							512 qm
92/2	386 qm	386 qm		386 qm							386 qm
89/8	554 qm	554 qm		554 qm							554 qm
90/10 tlw.	291 qm	290 qm	290 qm								290 qm
90/9	76 qm	76 qm	76 qm								76 qm
90/8	126 qm	126 qm	126 qm								126 qm
89/6	1.027 qm	1.027 qm	1.027 qm								1.027 qm
Übertrag auf Blatt 2		20.564 qm	2.195 qm	11.597 qm	5.536 qm	1.113 qm	123 qm	--	--	--	20.564 qm

Stadt Bargteheide

Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung

10. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: Jan. 2004; Mrz. 2004, Mai 2005 / Blatt 2

Flurstück	Größe des Flurstückes	Flurstücksgröße innerhalb des Plangebietes	Kerngebiet		Allgemeines Wohngebiet		öffentliche Verkehrsflächen			öffentliche Grünflächen Parkanlage	Gesamt in Plangebiet
			MK II	MK III	WA II	WA IV	Straßen	Geh- und Radweg	Teilfläche Rathausstr. Fußweg		
Übertrag von Blatt 1		20.564 qm	2.195 qm	11.597 qm	5.536 qm	1.113 qm	123 qm	--	--	--	20.564 qm
94/5	681 qm	681 qm	399 qm	282 qm							681 qm
94/6	3 qm	3 qm					3 qm				3 qm
94/4	394 qm	394 qm	394 qm								394 qm
94/3	471 qm	471 qm	471 qm								471 qm
97/3	455 qm	455 qm	455 qm								455 qm
97/23	363 qm	363 qm	363 qm								363 qm
97/21	352 qm	352 qm		352 qm							352 qm
98/7	1.542 qm	1.542 qm					1.542 qm				1.542 qm
16/17	1.463 qm	1.463 qm			108 qm	2 qm	1.353 qm				1.463 qm
100/27	884 qm	884 qm					884 qm				884 qm
100/26	1.098 qm	1.098 qm							1.098 qm		1.098 qm
12/9	700 qm	700 qm				360 qm	340 qm				700 qm
12/17	621 qm	621 qm				621 qm					621 qm
12/8	1.094 qm	1.094 qm				1.094 qm					1.094 qm
12/12	65 qm	65 qm				65 qm					65 qm
12/11	180 qm	180 qm				180 qm					180 qm
12/10	1.410 qm	1.410 qm				1.407 qm	3 qm				1.410 qm
12/16	250 qm	250 qm				250 qm					250 qm
12/15	1.849 qm	1.849 qm				1.849 qm					1.849 qm
19/10	173 qm	173 qm					26 qm	142 qm	5 qm		173 qm
19/6	2.132 qm	2.132 qm		2.097 qm					35 qm		2.132 qm
Gesamt		36.744 qm	4.277 qm	14.328 qm	5.644 qm	6.941 qm	4.274 qm	142 qm	40 qm	1.098 qm	36.744 qm

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

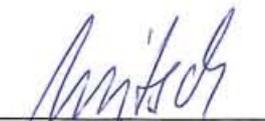
Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 8. Änderung Gebiet: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 09. November 2005.

Siegel



Bargteheide, den **06. Dez. 2005**



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Jan. 2004; Mrz. 2004; Mai 2005; Nov. 2005; Dez. 2005