

BEGRÜNDUNG

ZUM

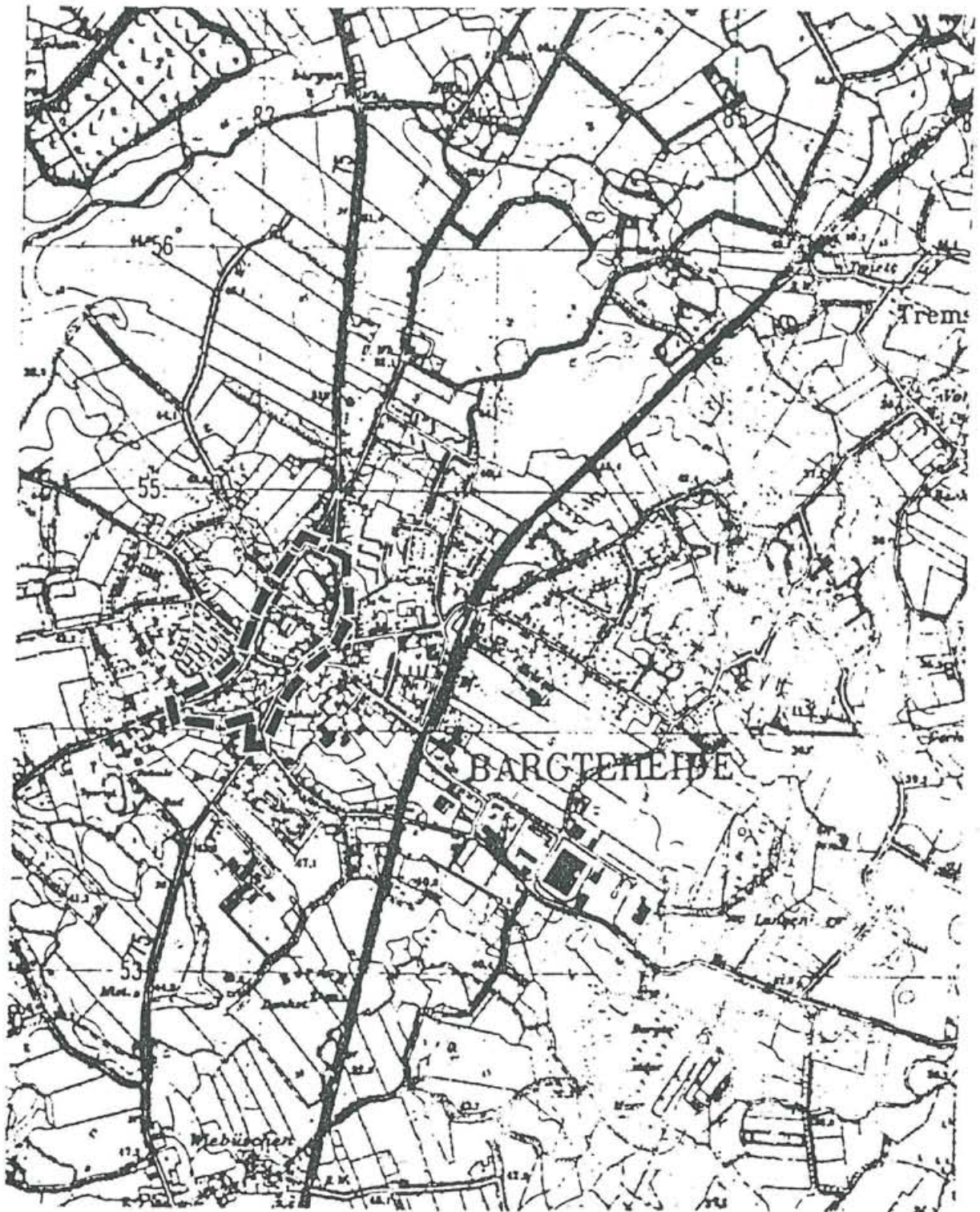
BEBAUUNGSPLAN NR.13B (NEU)

DER

STADT BARGTEHEIDE



STADT BARGTEHEIDE



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 B (NEU)

M 1:25000

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

Begründung

- A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 13 der Stadt Bargteheide
- B Bebauungsplan Nr. 13 b
 - 1. Rechtsgrundlage
 - 2. Geltungsbereich
 - 3. Städtebauliche Planung
 - a) Art der Flächennutzung und deren
Flächengrößen
 - b) Art und Maß der baulichen Nutzung
und deren Größen
 - ba) Besondere und allgemeine Wohngebiete
 - bb) Geschossigkeit
 - bc) Grund- und Geschoßflächenzahl
 - bd) Baugrenzen und -linien
 - c) Verkehrsplanung
 - d) Ruhender Verkehr
 - e) Nebenanlagen
 - f) Antennenträger
 - 4. Immissionsschutz
 - 5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Denkmalschutz
7. Kinderspielplätze + Festwiese
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Ver- und Entsorgung
11. Kosten
12. Finanzierung

A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 13 b

- | | |
|-------------------|---|
| 08.11.1984 | - Aufstellungsbeschluß |
| 04.02.1985 | - Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses |
| 27.06.1985 | - Erneuter Aufstellungsbeschluß |
| 02.09.1985 | - Bekanntmachung des neuen Aufstellungs-
beschlusses |
| 14.01.1987 | - Beschluß über den Entwurf vor Dar-
legung und Anhörung |
| 19.01.1987 | - Bekanntmachung der Darlegung und Anhörung |
| 04.02.1987 | - Darlegung und Anhörung |
| 21.01.1987 | - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 26.03.1987 | - Auslegungsbeschluß |
| 06.04.1987 | - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung |
| 13.04.1987
bis | |
| 15.05.1987 | - öffentliche Auslegung |
| 17.09.1987 | - Erneuter Auslegungsbeschluß |

- | | |
|-------------------|--|
| 21.09.1987 | - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung |
| 29.09.1987
bis | |
| 30.10.1987 | - Erneute öffentliche Auslegung |
| 18.12.1987 | - Beschluß über eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange |
| 01.02.1988 | - Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange |
| 29.02.1988 | - Beteiligung des Kreises Stormarn |
| 18.12.1987 * | |
| 21.04.1988 | - Satzungsbeschluß |
| 25.08.1988 * | |



B Bebauungsplan Nr. 13 b

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 13 b wird aus der 6. Änderung des F-Planes der Stadt Bargteheide entwickelt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB Gleichzeitig mit dem B-Plan aufgestellt wird.

Diese Vorgehensweise wurde notwendig, um zügig die planerischen Voraussetzungen zur Regelung des desolaten Zustandes des innerstädtischen Bereiches hinsichtlich einer geordneten Bebauung zu schaffen.

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

Der Rahmenplan wurde erstellt, um Aussagen zur baulichen Situation, d.h., zum sozialen, wirtschaftlichen und baulichen Gefüge des Planungsraumes zu machen und Entwicklungsziele für das Gebiet zu formulieren.

Diese Zielvorstellungen liegen dem B-Plan 13 b zugrunde.

Außerdem gilt für den größten Teil des Plangebietes die Ortgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide mit

Stand vom 22.10.1984, deren Festsetzungen vom B-Plan nicht berührt werden.

Auch die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 02.05.1984 gilt weiterhin für das gesamte B-Plangebiet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der "Buttertweite".

Im Osten durch die östliche Grenze der B 75 (Lübecker Straße, Am Markt, Hamburger Straße) einschließlich des Einmündungsbereiches der Lohe.

Im Süden durch die westliche Grenze des Papendoors und der südlichen Grenze der Lindenstraße.

Im Westen durch die westliche bzw. östliche Grenze der Straße "Alte Landstraße" (B 434).

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll wie folgt genutzt werden:

Netto-Bauland

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 68.687 m² 6,87 ha

im Besonderen Wohngebiet (WB) 34.400 m² 3,44 ha

103.087 m² 10,31 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

Alte Landstraße	7.130 m ²	
B 75	11.760 m ²	
Buttertwierte	1.153 m ²	
Alter Sportplatz mit Park-		
platz und angrenzendem Fußweg	5.825 m ²	
Fußweg von der Wurth zum		
Alten Sportplatz	378 m ²	
Wurth	2.780 m ²	
Kehrwieder	930 m ²	
Planstraße "B"	260 m ²	
Planstraße "A" mit angrenzen-		
den Fußwegen und Parkplätzen	3.500 m ²	
Jersbeker Straße	2.720 m ²	
Fußweg von der Jersbeker		
Straße zur B 75	530 m ²	
Lindenstraße	5.073 m ²	
Papendoor	596 m ²	
Lohe	870 m ²	
Planstraße "D"	580 m ²	
	44.917 m ²	4,49 ha
	=====	

Grünflächen

1 öffentl. Parkanlage und		
Kinderspielplatz + Festwiese	7.479 m ²	0,75 ha
	=====	

Flächen für Gemeinbedarf

Kirche und		
kirchl. Gebäude	21.552 m ²	
Post	2.302 m ²	
Feuerwehr	4.381 m ²	
	28.235 m ²	2,82 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

ba) Besondere und Allgemeine Wohngebiete

Die als Besondere Wohngebiete ausgewiesenen Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Flächen werden z.Zt. jedoch auch in hohem Maße gewerblich genutzt. Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wäre aus diesem Grund nicht möglich.

Der Erhalt bzw. die Fortentwicklung der Wohnnutzung ist ausdrücklich gewollt, um den innerstädtischen Bereich nach Geschäftsschluß nicht veröden zu lassen.

Um das Wohnen im Innenstadtbereich attraktiv zu erhalten und möglichst gering zu belasten, wurde auf die Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet, da in einem derartigen Gebiet Betriebe zugelassen sind, die das Wohnen erheblich stören.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird dieser Nutzungskonflikt weitgehendst unterbunden, die Innenstadt aber dennoch für Bargteheide positiv entwickelt.

Entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung werden die verbleibenden Bereiche, ausgenommen die vorhandenen und im Plan auch so festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf, als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Um dem Gesichtspunkt der Förderung der Wohnnutzung Rechnung zu tragen, werden die an sich ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen "Tankstelle", "Gartenbaubetrieb" und "Vergnügungsstätten" ganz ausgeschlossen, da sie die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen würden. Sie passen außerdem auch nicht zu der geplanten oder vorhandenen innerstädtischen Nutzung des Plangebietes als Einkaufszone. Z.B. würde der Bau von Gewächshäusern und die Anlage von Beeten die innerstädtischen Grundstücke Bargtheides großflächig einer gewünschten Einkaufs- und Wohnnutzung entziehen. Der Platzbedarf für diese Nutzungen ist im Stadtzentrum zu groß.

An den vielbefahrenen Bundesstraßen und auf der anderen Seite an den neu zu errichtenden verkehrsberuhigten Zonen ist zudem die Errichtung von Tankstellen aus verkehrstechnischen, gefahrensgeneigten Gesichtspunkten nicht wünschenswert.

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, die den Festsetzungen "Allgemeines" und "Besonderes Wohngebiet" zuwiderlaufen (Bauernhöfe, Schlachtereie) werden in Zukunft aus diesem Stadtgebiet in andere

Teile Bargteheides verlegt werden.

Die im Gebiet zwischen der Jersbeker Straße und der Wurth vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden mit Unterstützung der Stadt Bargteheide ausgesiedelt werden. Diese Auslagerung der beiden Hofstellen ist eine zwingende Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle und notwendige Entwicklung des gesamten Innenstadtbereiches von Bargteheide in Richtung auf ein Einkaufsgebiet mit Wohnnutzung. Voraussetzung für die Aussiedlung mit Hilfe der Stadt ist aber eine Anpassung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an die künftige städtebauliche Entwicklung unter Fortfall der landwirtschaftlichen Nebengebäude mit den entsprechenden Festsetzungen als Wohngebiete.

Eine von der Landwirtschaftskammer empfohlene Ausweisung "Dorfgebiet" kann nicht vorgenommen werden, da diese Festsetzung dem leitenden städtebaulichen Gedanken zur Entwicklung des Innenstadtbereiches von Bargteheide, der oben bereits ausgeführt wurde, zuwiderläuft. Außerdem kommt eine derartige Festsetzung auch dem Aussiedlungswunsch der Betroffenen nicht entgegen.

Der Inhaber der Schlachtereie hat selbst eine Überplanung seines Grundstückes mit Wohngebäuden angeregt und damit dokumentiert, daß die Nutzung "Schlachtereie" in Zukunft nicht weiter ausgebaut, sondern im Gegenteil einmal abgebaut werden soll. Diese Wünsche des Eigentümers entsprechen den städtebaulichen Entwicklungszielen.

bb) Geschossigkeit

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschößflächenzahl wurden größtenteils aus dem von der Stadt Bargteheide beschlossenen Rahmenplan übernommen.

Auf dem Flurstück 79/15 (Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr) differiert die zulässige Zahl der Vollgeschosse zwischen Rahmenplan (Z = III) und B-Plan (Z = II). Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird getroffen, um den an der Straße "Alter Sportplatz" gelegenen Spiel- und Festplatz nicht mit einer durchgehenden Dreigeschossigkeit von zwei Seiten her einzurahmen und zu beschatten. Die Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bestand. Eine höhere Geschossigkeit ist hier nicht erforderlich. Entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen B 75, B 434, Wurth und Jersbeker Straße wird zum Teil eine zwangsweise Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Dies dient zum einen der Abschirmung des Innenbereiches vom Verkehrslärm, so daß sich dort eine weitgehend unbeeinträchtigte Wohnbebauung entwickeln kann. Zum anderen soll diese Festsetzung der Vereinheitlichung der Bebauung dienen, da die vorhandenen Gebäude entlang der o.gen. Straßen bereits mindestens zweigeschossig ausgeführt sind. Die Straßenrandbebauung soll deshalb durch diese zwingende Ausweisung ein einheitliches Bild erhalten, was im innerstädtischen Bereich wünschenswert ist.

bc) Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde so ermittelt, daß die Geschossflächenzahl nur durch den Ausbau des Dachgeschosses zu erzielen ist, um die Größenentwicklung der Gebäude auf einem für eine Kleinstadt vernünftigen Maß zu halten. Die Erhöhung der Gebäude um ein zusätzliches, nicht ausgebautes Dachgeschoß soll unterbunden werden. Außerdem verhindert diese Festsetzung auch den Bau von nicht gewünschten Flachdächern oder übergroßen eingeschossigen Gebäuden.

Lediglich auf den Flurstücken 33/2, 30/4, 30/6, 30/7 und 30/8 an der "Jersbeker Straße" bzw. an der "Alten Landstraße" gelegen, wird die GRZ 0,6 mit einem höheren Wert, als er sich durch die vorgenannte Art und Weise der Ermittlung ergeben würde, festgesetzt. Hier soll ermöglicht werden, daß die z.Zt. vorhandene neue Bebauung nach Abbruch, Brand oder ähnlichem in gleichem Umfang wieder errichtet werden kann.

Auf dem Flurstück 108/3 Ecke "Jersbeker Straße"/ B 75 ist die GFZ abweichend vom Rahmenplan mit 1,0 festgesetzt, um eine vernünftige, den Nachbargrundstücken entsprechende Ausnutzung dieses Grundstückes zu ermöglichen.

Dieses Flurstück ist durch den Ausbau der B 75 und dem Kreuzungsbereich mit der Jersbeker Straße mit der Abgabe von erheblichen Flächenteilen für diese Baumaßnahmen belastet. Auf dem verbleibenden Restgrundstück wäre bei niedrigerer GFZ eine Bebauung

Ergänzung zu Seite 13



Die Stadt Bargteheide hat 1976 einen Generalverkehrsplan aufgestellt, der 1985 fortgeschrieben wurde. Das längerfristige Verkehrskonzept sieht vor, den Innenstadtbereich vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Dies soll durch die südliche und westliche Umgehung erfolgen. Die südliche Umgehung wird zur Zeit planfestgestellt.

entsprechend der Nachbarbebauung nicht mehr möglich. Deshalb wurde hier die GFZ gegenüber dem Rahmenplan erhöht, um eine einheitliche Bebauung zu garantieren.

bd) Baugrenzen und -linien

An der B 75 werden Baulinien festgesetzt, um eine einheitliche Straßenrandbebauung für die Gestaltung des Platzes "Am Markt" zu erreichen. Die zu errichtenden Wohn- und Geschäftshäuser sollen unbedingt zu diesem Platz, als Bargteheides Ortsmitte, hin orientiert sein.

Im übrigen Plangebiet sind Baugrenzen festgesetzt, um nicht zu restriktiv den privaten Planungen vorzugreifen.

c) Verkehrsplanung



Das vorhandene Straßennetz im B-Plangebiet besteht aus den Straßen B 434 (Alte Landstraße), B 75., Buttertwierte, Alter Sportplatz, Wurth, Kehr wieder, Jersbeker Straße, Lindenstraße, Lohe und Papendoor. Es wird größtenteils nichts verändert.

Die neugeplanten verkehrsberuhigten Planstraßen A, B und D dienen zur Erschließung der inneren Bebauung und werden, wo nötig, durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt. Sie sollen verkehrsberuhigt angelegt werden, um nur den wirklichen Ziel- und Quellenverkehr aufzunehmen, die Einkaufssituation

in der Innenstadt angenehm zu gestalten und Abkürzungsmöglichkeiten und Schleichwege zwischen den beiden Bundesstraßen zu verhindern. Die Wohnsituation im inneren Planbereich wird durch die Anlage von verkehrsberuhigten Zonen gegenüber herkömmlichen Straßen erheblich verbessert.

Im Bereich des Spiel- und Festplatzes am Alten Sportplatz müssen nur einige wenige hinterliegende Grundstücke erschlossen werden. Da hierfür der Bau von öffentlichen Straßen zu unwirtschaftlich wäre, sollen diese Baugrundstücke durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden.

Die verkehrsberuhigten Zonen sind entsprechend den Bestimmungen der EAE 85 geplant.

Durch ein dichtes Netz von Fußwegverbindungen soll eine fußgängerfreundliche Wegebeziehung entstehen, die u.a. die Annahme der Parkplätze durch die Bevölkerung fördern soll.

Die vorhandene Buttertwiete soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden, um für die überwiegend vorhandene Wohnbebauung die Wohnqualität zu verbessern.

Für den Ausbau der B 75 ist ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden, dessen Ergebnisse im Plan berücksichtigt wurden.

Auf den Grundstücken in den Kreuzungsbereichen der Bundesstraße 75 mit der Wurth und der Jersbeker Straße wurden die Grundstückszufahrten in größtmöglicher Ent-

fernung von der Kreuzung im Plan bindend festgesetzt, da in diesen Bereichen mit erheblichem Verkehr zu rechnen ist und die Zufahrten aus verkehrstechnischen Gründen möglichst außerhalb der Stauräume dieser Kreuzungen liegen sollten. Dies dient auch der Sicherheit der Grundstückseigentümer selbst.

Auf einem Grundstück an der Bundesstraße 75 mußte eine Passage im Erdgeschoß vorgesehen werden, da der Platz für den Bau eines Fußweges nach Ausbau der B 75 nicht ausreichen würde. Um nicht noch mehr Grundstücksfläche für die Bebauung zu opfern und dadurch ein zu kleines Grundstück zu schaffen, wurde vorgesehen, den Fußweg in das Erdgeschoß der Gebäude zu integrieren, was der dort geplanten Geschäftsnutzung sicherlich zu Gute kommen wird. So verbleibt die Passage im Eigentum der Privatleute. Durch ein Geh- und Leitungsrecht wird die Benutzung durch die Allgemeinheit abgesichert.

d) Ruhender Verkehr

Da durch die ausgewiesene GRZ, die Baugrenzen und vor allen Dingen die Grundstücksflächen nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst i.d.R. Flächen genug für die Errichtung der Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze werden deshalb hier nicht gesondert festgesetzt, um den Bauherren weitgehendste Planungsfreiheit zu lassen.

Nur bei massiver bebauten Grundstücken mit hoher Stellplatzzahl wurden Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, um die von ihnen ausgehende Beeinträchtigung durch die

Standortfestlegung so gering wie möglich zu halten. Einer möglichst weitgehenden Verhinderung von Beeinträchtigung dient in diesem Zusammenhang auch die textliche Festsetzung über Baumpflanzungen im Stellplatzbereich.

Die Anzahl der Parkplätze ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ausreichend. Jedem Baublock wurden zentrale und dezentrale Parkplätze zugeordnet, die auf kurzen Wegen erreichbar sind. Zum Ausgleich eines Engpasses im Bereich der Post stehen am "Alten Sportplatz" in ca. 150 m Entfernung ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

e) Nebenanlagen

Wegen der engen Grundstückssituation und der für eine Kleinstadt doch schon recht massiven Bebauungsmöglichkeiten wird die Errichtung von Nebengebäuden im Planbereich zahlen- und größenmäßig eingeschränkt, um wenigstens die Zwischenflächen weitestgehend von Bebauung freizuhalten. Nur so kann das Wohnen im Innenbereich attraktiv bleiben.

Eine Errichtung von Nebenanlagen kann aber nicht ganz ausgeschlossen werden, um eine vernünftige Nutzung der Grundstücke nicht zu behindern. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen ohnehin möglich.

f) Antennenträger

Auf dem Grundstück der Deutschen Bundespost an der Kreuzung B 75/Wurth befindet sich auch das Gebäude der Ortsvermittlungsstelle Bargteheide. Dieses Grundstück ist deshalb auch von der Post als unverzichtbarer Standort für einen Antennenträger von 45 m Höhe aus fernmeldetechnischen und wirtschaftlichen Gründen in Aussicht genommen worden.

Der Antennenträger dient der Verbesserung und Sicherstellung der Fernmeldeversorgung der Stadt Bargteheide, die z.Zt. dringend ausbauwürdig ist. Für einen vom Dienstgebäude der Post abgesetzten Standort des Antennenträgers an einer weniger markanten Stelle des Stadtgebietes gibt es sowohl technische als auch wirtschaftliche Hinderungsgründe. Hier sind insbesondere Gründe des Richtfunkkonzeptes und funktechnische Gründe anzuführen, die den Standort eines Antennenträgers auf bestimmten "Funklinien" notwendig machen. Die Errichtung weiterer Fernmeldetürme in anderen Ortschaften ist auf diesen Standort abgestellt. Dieser Antennenträger ist damit wichtiger Bestandteil des im Aufbau befindlichen landesweiten Funkliniennetzes, durch das der Fernsprechverkehr verbessert, zusätzlicher Datenverkehr und weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Aus diesen vorgenannten Gründen kann auf die Ausweisung eines Antennenträgers auf dem Postgrundstück nicht verzichtet werden.

Um die städtebaulichen Beeinträchtigungen aber möglichst gering zu halten und eine Überdimensionierung

des Mastes und der Antennen zu verhindern, wird eine genaue textliche Festsetzung aufgenommen, die nur die jetzigen Bedürfnisse der Deutschen Bundespost zuläßt. Eine Begrenzung des Fernmeldemastes in der Höhe und in den Ausmaßen ist dadurch gegeben, so daß das Stadtbild möglichst wenig verschandelt wird.

4. Immissionsschutz

Um notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen ermitteln zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Bei der Berechnung der Lärmschutzmaßnahmen wurde auch auf die vom Straßenbauamt angegebenen Verkehrszahlen für die B 75 und die B 434 zurückgegriffen. Die sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Auf eine Darstellung der Lärmschutzbereiche in der Planzeichnung mußte aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit des Bebauungsplanes verzichtet werden. Eine zeichnerische Darstellung hätte die Planzeichnung überfrachtet und damit die Satzung unklar gemacht. Da sich die Lärmschutzbereiche auch textlich sehr genau definieren lassen, wurde eine Regelung durch textliche Festsetzungen vorgezogen. Im übrigen weist die Karte des Lärmschutzgutachtens die einzelnen Bereiche genau aus. Das Lärmschutzgutachten vom 03.04.1987 wird Bestandteil dieser Begründung. Auf die dort aufgeführten Erläuterungen wird verwiesen.

Für die Ausbaumaßnahmen an der B 75 ist ein gesonderter Lärmschutz geregelt worden.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet des B-Planes Nr. 13 b liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen. Die vorhandenen Knicks und wertvolle Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

Um die geplanten Fußwege attraktiver zu gestalten, sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Zum Schutze der angrenzenden Bebauung sind die Parkplätze einzugrünen. Zur Abrundung des Ortsbildes und zum Schutze der einzelnen Baublöcke werden zwischen den überbaubaren Flächen vereinzelte Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen. Es entsteht so eine "Grüne Trennung" der Baugebiete. Insbesondere ist auch für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. In den Bereichen der Pflanzgebote sind heimische standortgerechte Pflanzen zu setzen, um die hiesige Natur zu schützen und zu fördern und das typische Pflanzenbild Norddeutschlands zu erhalten. Um den besonders wertvollen Baumbestand auf der Kreuzunginsel zwischen der Lindenstraße und der B 434 zu erhalten, wurden diese Bäume einzeln als zu erhalten festgesetzt und die gesamte Grünanlage als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Hier ist noch ein Reststück "Alt-Bargteheide" erhalten geblieben.

6. Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehende Kirche wurde Mitte des 13. Jahrhunderts erbaut. Zur gleichen Zeit wurde Bargteheide aus dem Kirchspiel Sülfeld ausge-

gliedert und durch die eigene Kirche zum Mittelpunkt eines neuen Kirchspiels. Da alle zum Kirchspiel gehörenden Dörfer hier ihre Steuern, Abgaben und Dienste zu leisten hatten, erhielt Bargteheide für die Kirchenverwaltung schon früh Zentralitätsfunktion.

Der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Utspann wurde im Jahre 1571 errichtet. Das Gasthaus wurde vor der Errichtung der Hamburg-Lübecker-Eisenbahn von vielen Fuhrwerksreisenden besucht. Den Fuhrleuten und Bauern diente das Haus als Herberge und Ausspann (Utspann). Es diente, wie Bargteheide allgemein, als Zwischenstation für die Reisenden und Handeltreibenden zwischen den Hansestädten Lübeck und Hamburg.

Beide Gebäude, sowohl die Kirche als auch der Utspann sind charakteristisch für die Stadt Bargteheide.

Diese dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude und Gesamtanlagen sind nach Angaben der Denkmalschutzbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In diesen Bereichen werden Bauanträge auch durch die Denkmalschutzbehörde geprüft.

7. Kinderspielplätze und Festwiese

An der Straße "Alter Sportplatz" ist ein sehr großer Spielplatz ausgewiesen, der einen großen Teil des Plangebietes versorgt.

Er ist durch Fußwegverbindungen von den nördlichen Baugebieten des Planbereiches gut und gefahrlos zu erreichen.

Diese große Grünfläche an der Straße Alter Sportplatz wird außerdem zusätzlich ca. 4 x im Jahr als Festwiese benutzt. In Bargteheide gibt es für diese Nutzung sonst keine ausreichend große Grünfläche, die zentral genug liegt. Die Kinderspielplatznutzung wird durch diese vorübergehende "Zweckentfremdung" nicht beeinträchtigt. Auch die Belästigung der umliegenden Wohnnutzung ist gering, da die Nutzung als Festwiese immer nur für kurze Zeit ausgeübt wird. Die während dieser Zeit auftretenden Belästigungen können hingenommen werden. Sie werden außerdem ordnungspolizeilich geregelt.

Außerdem sind die Flächen der verkehrsberuhigten Zonen auch als Spielflächen für größere Kinder geeignet.

Für die Baugebiete im südlichen Planbereich stehen Spielflächen auf Kinderspielplätzen in angrenzenden Bebauungsplänen, sowie im Stadtpark und auf dem Schulhöfen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung, die gefahrlos, z.T. mit Ampelanlagen, zu erreichen sind.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Eine Flachdachbebauung bzw. eine Bebauung mit nur geringer Dachneigung ist aus gestalterischen Gründen

nicht gewünscht und wird auch schon durch die Ortsgestaltungssatzung unterbunden. Aus diesem Grund wurden in den Bereichen, in denen die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide nicht gilt, zulässige Dachneigungen von 38° bis 45° festgesetzt, um ein einheitliches Städtebild zu erreichen.

Einzigste Ausnahme bildet hier die zulässige Flachdachbebauung auf dem Flurstück 100/3, Ecke Wurth/Am Markt. Hier wurde im rückwärtigen Baubereich, unsichtbar von der Straße aus, eine Flachdachbebauung erlaubt, da so die Nutzungsmöglichkeiten auf diesem Eckgrundstück besser gegeben sind. Eine Beeinträchtigung des Städtebildes ist nicht gegeben, da der Baukörper für die Allgemeinheit nicht sichtbar ist.

Darüberhinaus wurden für die Teilgebiete des B-Planes für die die Ortsgestaltungssatzung nicht gelten, baugestalterische Festsetzungen in gleicher Art getroffen, um die städtebaulichen Grundvorstellungen der Ortsgestaltungssatzung auch im gesamten B-Plangebiet zu verwirklichen. So wird eine architektonische Gleichbehandlung des gesamten Stadtkerns von Bargteheide gewährleistet, eine städtebaulich gelungene Gestaltung der Gebäudekörper erreicht und architektonische Mißgriffe verhindert. Privater Gestaltungswille soll nicht bevormundet sondern gefördert werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlage, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig werden solche Maßnahmen für die vorgese-

henen Verkehrsflächen. Die Flächen befinden sich nur zum geringsten Teil im Eigentum der Stadt.

Das Planungsziel soll vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber die Enteignung als das letzte Mittel an. Die Stadt Bargteheide hofft, daß die Ziele des Bebauungsplanes durch (freiwillige) Vereinbarungen zwischen den Beteiligten verwirklicht werden können.

8. Ver- und Entsorgung

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

Die Kapazität des Bargteheider Klärwerks erlaubt die im B-Plan vorgesehene Erweiterung der Bausubstanz. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Da auf privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken auch versickern, sofern andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Eine Versickerung trägt zur Stabilisierung des Grundwasserstandes bei. Ansonsten ist aber in allen Straßen eine funktionsfähige Regenwasserkanalisation vorhanden

bzw. wird in den neuen verkehrsberuhigten Zonen gebaut.

11. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 b (neu) werden folgende Erschließungskosten entstehen:

I. Umfang des Erschließungsaufwandes § 128 BauGB

a) für die Buttertwierte

1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	-
2) erstmalige Herstellung der Straße	173.000,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	30.000,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	12.000,-- DM

Summe	215.000,-- DM =====

b) für die Straße Kehr wieder

1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	20.000,-- DM
2) erstmalige Herstellung der Straße	140.000,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungs- einrichtung für die Straße	40.000,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	16.000,-- DM

Summe	216.000,-- DM =====

c) für die Planstraße B		
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	7.800,--	DM
2) erstmalige Herstellung der Straße	39.000,--	DM
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	12.500,--	DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	5.000,--	DM
Summe	64.300,--	DM
d) für die Planstraße A mit angrenzenden Fußwegen und Parkplatz		
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	116.000,--	DM
2) erstmalige Herstellung der Straße	579.000,--	DM
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	92.500,--	DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	47.000,--	DM
Summe	834.500,--	DM
e) für die Jersbeker Straße		
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	-	
2) erstmalige Herstellung der Straße, Wege und Plätze	-	
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	-	

4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	-
5) Umgestaltung des südlichen Fußweges zur Rad-/Gehweg-Kombination	200.000,-- DM

Summe	200.000,-- DM
	=====
f) für den Fußweg von der Jersbeker Straße zur B 75	
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	16.000,-- DM
2) erstmalige Herstellung des Weges	53.000,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungseinrichtung für den Weg	37.500,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung für den Weg	15.000,-- DM

Summe	121.500,-- DM
	=====
g) für die Straße Papendoor	
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	-
2) Herstellung der Straße	90.000,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungseinrichtung für die Straße	16.000,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	6.500,-- DM

Summe	112.500,-- DM
	=====

h) für den Parkplatz am alten Sportplatz mit angrenzendem Fußweg	
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	-
2) erstmalige Herstellung der Straße	402.000,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	22.500,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	28.500,-- DM
Summe	452.500,-- DM

i) für die Planstraße D	
1) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	17.500,-- DM
2) erstmalige Herstellung der Straße	87.500,-- DM
3) Herstellung der Entwässerungsein- richtung für die Straße	15.000,-- DM
4) Herstellung der Beleuchtung der Straße	5.000,-- DM
Summe	125.000,-- DM

- a) 215.000,— DM
- b) 216.000,— DM
- c) 64.300,— DM
- d) 834.500,— DM
- e) 200.000,— DM
- f) 121.500,— DM
- g) 112.500,— DM
- h) 452.500,— DM
- i) 125.000,— DM

 2.341.300,— DM = Summe der Erschließungskosten
 =====
 des B-Planes 13 b (neu) gem. BauGB

II. Sonstiger Erschließungsaufwand

- a) für die Buttertwierte
 - Schmutzwasserkanalisation —
 - Wasserversorgung —

 =====
- b) für die Straße Kehr wieder
 - Schmutzwasserkanalisation 48.000,— DM
 - Wasserversorgung 24.000,— DM

 72.000,— DM
 =====

c)	für die Planstraße B	
	Schmutzwasserkanalisation	15.000,-- DM
	Wasserversorgung	7.500,-- DM

		22.500,-- DM
		=====
d)	für die Planstraße A mit	
	angrenzenden Fußwegen	
	Schmutzwasserkanalisation	112.500,-- DM
	Wasserversorgung	56.300,-- DM

		168.800,-- DM
		=====
e)	für die Jersbeker Straße	
	Schmutzwasserkanalisation	-
	Wasserversorgung	-

		=====
f)	für den Fußweg von der	
	Jersbeker Straße zur B 75	
	Schmutzwasserkanalisation	-
	Wasserversorgung	-

		=====
g)	für die Straße Papendoor	
	Schmutzwasserkanalisation	-
	Wasserversorgung	-

		=====

h)	für den Parkplatz am alten Sportplatz mit angrenzendem Fußweg Schmutzwasserkanalisation	-
	Wasserversorgung	-

		=====
i)	für die Planstraße D	
	Schmutzwasserkanalisation	20.000,— DM
	Wasserversorgung	8.000,— DM

		28.000,— DM
		=====

a)	-
b)	72.000,— DM
c)	22.500,— DM
d)	168.000,— DM
e)	-
f)	-
g)	-
h)	-
i)	28.000,— DM

	290.500,— DM = Summe sonstiger Erschließungskosten
	=====

Gemäß § 129 BauGB hat die Stadt von den Kosten zu I.
10 % = 234.130,— DM zu tragen.

12. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bauungsplanes entstehenden Aufwendungen der Stadt wird soweit wie möglich in den abzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt, wobei sich Einzelheiten aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung nach § 83 der Gemeindeordnung ergeben werden.

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

Die Stadtvertretung hat die Begründung am 18.12.1987 gebilligt.



Bargteheide, den 11. Mai 1988



(Pries)

Bürgermeister