



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13B
- NEU - 2. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 13 B
- NEU – 2. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Grundstücke Lübecker Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13; Buttertwierte, ungerade Nr. 1 bis Nr. 5; Alte Landstraße, ungerade Nr. 9 und Nr. 11, Alter Sportplatz Nr. 8; Am Markt, ungerade Nr. 1 bis Nr. 23

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	10 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14 - 15
b) Ver- und Entsorgung	16 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	18
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	19
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	20 - 21
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	23
9. Hinweise	
a) Altstandort, Altstandorte-Verdachtsflächen	24
c) Besondere Hinweise	25
b) Allgemeine Hinweise	26 - 29
10. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 1984	30
Vermerk: Beschluß über die Begründung	31
Anlagen: Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Gewerbering 2 Stand 15. Juli 1998	

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung für das Gebiet: Grundstücke Lübecker Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13; Buttertweite, ungerade Nr. 1 bis Nr. 5; Alte Landstraße, ungerade Nr. 9 bis Nr. 11; Alter Sportplatz Nr. 8; Am Markt, ungerade Nrn. 1 bis Nr. 23 in der Sitzung der Stadtvertretung am 08. Januar 1998 beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13B – NEU – 2. Änderung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13B – NEU – 2. Änderung – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Am 07. April 1998 ist die Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Neufassung Baugesetzbuch als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch in der Zeit vom 15. April 1998 bis 15. Mai 1998 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 23. April 1998 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige, nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 entschieden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 den Bebauungsplan Nr. 13B – NEU – 2. Änderung in der plangebietsreduzierten und zu überarbeitenden Fassung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 1998 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten Planungsanzeige, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingeleitet worden.

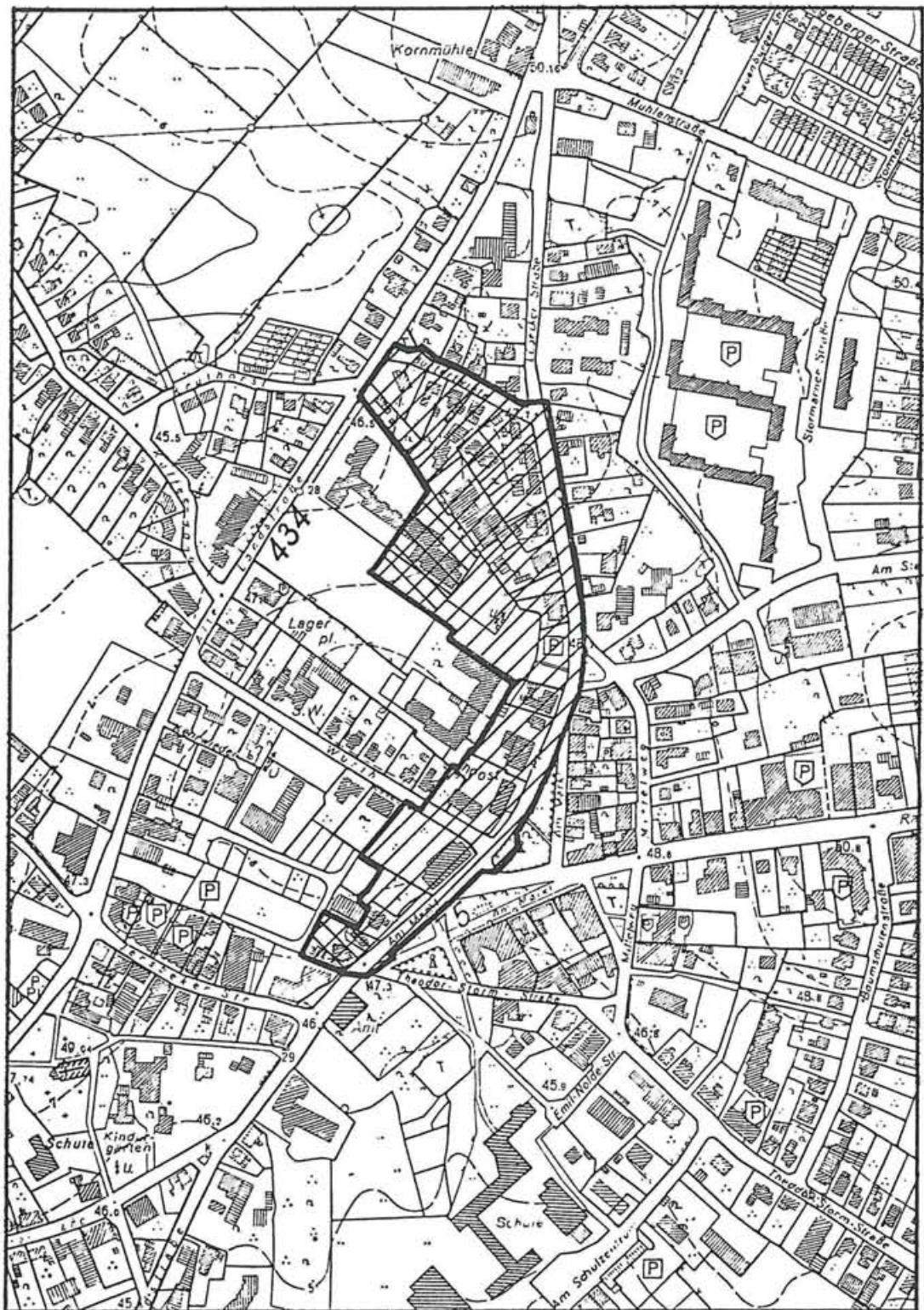
Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 24. März 1999 entschieden. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 13B – NEU – 2. Änderung in der geringfügig zu überarbeitenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 23. April 1999 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der erneuten öffentlichen Auslegung eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 29. September 1999 entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 24. März 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 13B – NEU- 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Da sich keine inhaltlichen Ergänzungen der Planzeichnung und des Textes aus der Abwägung ergeben haben, ist kein satzungsändernder Beschluß erforderlich gewesen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung am 24. März 1999 abschließend gebilligt.

Aufgrund von Änderungen aus dem Abwägungsergebnis zur erneuten öffentlichen Auslegung April/Mai 1999 wurde die Begründung erneut abschließend gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung vom 29. September 1999.

Übersicht Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 5.000

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

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

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung – im wesentlichen Wohnbauflächen aus. Für den Bereich des Hilfszentrums ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen. Für den Bereich der Post mit dem zugehörigen Fernmeldeturm ist gleichfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ vorgegeben. Zwischen der Feuerwehr und den Wohnbauflächen an der Lübecker Straße ist darüber hinaus ein Bereich als Parkplatz „ruhender Verkehr“ dargestellt.

Für den Bereich der Post wird mit der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Bereich des Hilfszentrums und des „Alten Sportplatzes“ wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Nutzungsanpassung dahingehend vorgenommen, als daß nunmehr in erforderlichem Umfange Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen als „Feuerwehrgerätehaus“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden. Unter dieser Voraussetzung kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes gesichert werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung handelt es sich teilweise um einen zentral-innerörtlichen Siedlungsbereich mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben, der insbesondere in seinem Nordteil in einen kleinteiligen Siedlungsbereich übergeht.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83/56 A und 83/56 C im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 16 in der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung liegt im Zentrum der Innenstadt Bargteheide entlang der Westseite der Bundesstraße 75 (Am Markt / Lübecker Straße) sowie südlich der Buttertweite und mit einem Bereich an der Straße Alter Sportplatz.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13B – NEU – 2. Änderung werden überwiegend Teile des bisherigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13B – NEU – erneut verbindlich überplant und mit neuen Festsetzungsinhalten versehen. Darüber hinaus sind zwei Teilbereiche in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B – NEU – einbezogen, die auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – zwischenzeitig erneut verbindlich überplant worden sind. Es handelt sich hierbei zum einen um den Bereich des sogenannten Hilfszentrums an der Straße Alter Sportplatz und zum anderen um die Baugrundstücke Am Markt ungerade Nr. 1 und Nr. 3. In der unter Ziffer 1a dieser Begründung vorstehend wiedergegebenen Plankarte (M 1 : 5.000) sind die genannten Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – diagonal gerastert dargestellt.

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 B – NEU – 2. Änderung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 16, eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige wenige nur teilweise.

Das Plangebiet hat somit eine Gesamtgröße von ca. 44.337 qm.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) den nördlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 15.591 qm.

- Als Baufläche „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet)“ (WB) den südlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 10.778 qm.

- Als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen – „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Feuerwehrgerätehaus“ – den Bereich des bestehenden Hilfszentrums an der Straße Alter Sportplatz mit seiner nunmehr vorgesehenen Ergänzung in Richtung Lübecker Straße mit einer Fläche von ca. 6.209 qm.

- Als Verkehrsfläche die das Plangebiet begrenzenden, bestehenden Straße Am Markt und Lübecker Straße als Bundesstraße 75 sowie die Buttertwiete als Gemeindestraße. Darüber hinaus Teile der Straßen Wurth und Alter Sportplatz und die bestehende Fußwegverbindung zwischen der Straße Am Markt und der Straße Krohnskamp mit einer Fläche von ca. 11.092 qm.

- Als private Grünflächen zwei vorhandene Pflanzstreifen, teilweise mit Randstreifen innerhalb des Plangebietes gelegen mit einer Fläche von ca. 667 qm.

Darüber hinaus befinden sich Kleinstflächen für Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes. Auf eine Aufzählung wird verzichtet.

Andere wesentliche Fläche sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung soll der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Bundesstraße 75 und südlich entlang der Buttertwiete bis hin zur Alten Landstraße einschließlich südlich liegender Bereiche an der Straße Alter Sportplatz verbindlich überplant werden.

Die zu erreichenden städtebaulichen Ziele für den Plangeltungsbereich sind unterschiedlich zu definieren.

Zum einen ist das bereits im Zusammenhang mit anderen Planungen definierte Ziel zur Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches zu berücksichtigen. Durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen sind diese Entwicklungsanreize zu sichern. Dies trifft insbesondere auf die zur Bundesstraße 75 (Am Markt / Lübecker Straße) hin orientierten Grundstücke zu. Dieser Bereich soll als westlicher Rand des zentralen innerstädtischen Bereiches angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Dies gilt auch für den kleinstrukturierten Bereich an der Lübecker Straße / Buttertwiete / Alte Landstraße. Hier wird jedoch von einer Weiterentwicklung der Wohnfunktion ausgegangen, durchmischt mit anderen Nutzungen.

Im Zuge dieser Planungsüberlegungen und den neu definierten städtebaulichen Zielen und zur langfristigen Sicherung erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ergibt sich auch die Neuordnung im Bereich teilweise nordöstlich der Straße Alter Sportplatz.

Hier ist langfristig der Standort der Freiwilligen Feuerwehr mit angemessenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

Nach intensiver Prüfung der hier bisher planungsrechtlich vorgesehenen Parkplatzanlage bezüglich der Erforderlichkeit geht die Stadt davon aus, daß ein derartiger zusätzlicher Bedarf in diesem Bereich künftig nicht mehr vorzuhalten ist. Daher wird dieser Parkplatzbereich dem bereits bestehenden Hilfszentrum zugeordnet und besonders für die Belange der Feuerwehr neu geordnet und entwickelt als Fläche für den Gemeinbedarf.

Eine Umsetzung der unterschiedlich definierten Ziele ist nur in Teilbereichen kurzfristig erreichbar. Im wesentlichen ist die vorliegende Planung auf eine mittelfristige Umsetzung ausgelegt.

Im Bereich an der Ecke des Grundstückes Am Markt Nr. 13, Einmündung Wurth, befindet sich ein Antennenträger der Deutschen Telekom AG, für den bisher Bauhöhenbegrenzungen festgesetzt worden sind, diese Regelungen sind unverändert als textliche Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung werden im wesentlichen Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – neu überplant. Für den Bereich des sogenannten Hilfszentrums und der Baugrundstücke Am Markt ungerade Nr. 1 und Nr. 3 erfolgte darüber hinaus bereits eine weitere verbindliche Überplanung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU -. Diese vorgenannten zwei Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gleichfalls erneut verbindlich überplant.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung wird überwiegend von bestehenden Straßen eingefasst und gliedert sich bezüglich der Bauflächen und sonstigen Nutzungen in verschiedene Teilbereiche.

Der südlich des Plangebietes sowie die anderen Randbereiche des nördlichen Plangebietsteiles sind zu den vorhandenen Straßenzügen hin mit überwiegend bestehender Altbebauung orientiert. Im Norden hat sich darüber hinaus eine rückwärtige Verdichtung in Teilbereichen entwickelt.

Der Bereich an der Straße Alter Sportplatz ist über das Planungsrecht realisiert worden. Für Teile dieses Bereiches ist nunmehr eine Neuordnung und Neuentwicklung vorgesehen.

Um eine Zuordnung und Beschreibung der unterschiedlich strukturierten Teilbereiche vornehmen zu können, werden die nachfolgenden Ausführungen entsprechend gegliedert für den Bereich von Süden her auf der Westseite der Straße Am Markt bis zur Einmündung der Straße Wurth. Als nächster Abschnitt der Bereich von der Einmündung Wurth bis hin zur bestehenden Fußwegverbindung von der Straße Am Markt zum Hilfszentrum, als folgender Bereich den nördlichen Teil des Plangebietes der bereits bisher zur Straße Am Markt / Lübecker Straße / Butterwiete und Alte Landstraße hin orientiert ist, mit Ausnahme eines rückwärtigen Teilbereiches des Grundstückes Lübecker Straße Nr. 9. Im Anschluß daran den rückwärtigen Bereich des Grundstückes Lübecker Straße Nr. 9 und zum Schluß den Bereich des bestehenden Hilfszentrums einschließlich seiner Entwicklungsflächen in Richtung Am Markt / Lübecker Straße.

Am Markt Nr. 1 bis Nr. 9

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Teilbereiches wird als Besonderes Wohngebiet – Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für ein einzelnes Grundstück ist darüber hinaus eine nur eingeschossig zu bebauende Baufläche in Verbindung mit der Hauptbaufläche festgesetzt. Darüber hinaus ist hier in einer weiteren inselartigen Baufläche die Zulässigkeit zur Errichtung einer Schauvitrine über weitergehende textliche Festsetzungen geregelt.

Am Markt Nr. 13 bis Nr. 19

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Teilbereiches wird als Besonderes Wohngebiet – Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die Bebauung der Bauflächen ist in dreigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,25 festgesetzt.

Im Bereich des Grundstückes Am Markt Nr. 13 befindet sich ein Telekommunikationsmast der Deutschen Telekom AG. Hierzu sind die bisherigen Festsetzungen entsprechend übernommen worden.

Am Markt Nr. 21 und Nr. 23, Lübecker Straße Nr. 1 bis Nr. 13, Buttertwierte Nr. 1 bis Nr. 5 und Alte Landstraße Nr. 9 bis Nr. 11, mit Ausnahme des rückwärtigen Grundstückes Lübecker Straße Nr. 9

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäuser zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

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

Lübecker Straße Nr. 9 rückwärtiger Grundstücksteil

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

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

Hilfszentrum – an der Straße Alter Sportplatz

Der Bereich des Hilfszentrums ist festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Feuerwehrgerätehaus“.

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

Von der bisherigen Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für diesen Bereich wird nunmehr abgesehen, da die Bezugsfläche erheblich erweitert wurde. Es werden nunmehr Grundflächen und Geschossflächen als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind dies eine Grundfläche von GR = 2.500 qm und eine Geschossfläche von GF = 5.000 qm als Höchstgrenze bei einer zweigeschossigen als Höchstgrenze und geschlossenen Bauweise. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind darüber hinaus vorhandene Infrastruktureinrichtungen für eine Transformatorenstation, eine Erdgasdruckreglerstation sowie ein Standplatz für Wertstoffcontainer als Bestandsübernahmen festgesetzt, bzw. für den Standplatz der Wertstoffcontainer geringfügig neu geordnet. Darüber hinaus ist in den im Südosten neu hinzukommenden Bereichen der Fläche für den Gemeinbedarf die Anordnung einer Stellplatzanlage im wesentlichen zugunsten des Feuerwehrgerätehauses festgesetzt. Die genauen Standplätze dieser Stellplatzanlage sind unter Berücksichtigung aller anderen Belange in diesem Bereich in einer gesonderten Ausbauplanung festzulegen und werden nicht mit der hier vorliegenden Planung abschließend geregelt. Dies trifft auch auf die Sicherung der vorgesehenen Einsatzausfahrt der Feuerwehr zu.

Für die vorstehend beschriebenen Teilbereiche sind darüber hinaus weitergehende Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung dieser detaillierten Festsetzungen wird verzichtet.

Für den Bereich der Grundstücke Am Markt ungerade Nr. 1 bis Nr. 23 gilt darüber hinaus die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide aus dem Jahre 1984. Hierzu ist unter Ziffer 10 dieser Begründung eine Übersicht mit Begrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung wiedergegeben. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes wiedergegeben, in dem die betroffenen Bereiche des Plangebietes diagonal schraffiert gekennzeichnet sind.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargtheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung vorgesehen. Diese Ortsgestaltungssatzung soll eigenständigen Rechtscharakter erhalten und ist in Zukunft für die betreffenden Bereiche des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten. Darüber hinaus sind die Gestaltungsfestsetzungsvorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan für die übrigen Bereiche des Plangebietes, abgestimmt auf den übrigen Festsetzungsinhalt, als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm von den angrenzenden, verkehrlich hochbelasteten Straßen ist eine gutachtliche Untersuchung, „Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich“ 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 auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung. Hieraus sind passive Schallschutzmaßnahmen für den Bereich der Bauflächen abgeleitet und festgesetzt. Die erforderlichen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem Untersuchungsergebnis berücksichtigt, von daher sind keine weitergehenden Belange aus Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Für einen südlichen Teilbereich des Plangebietes, im Nahbereich des eingetragenen Denkmals „Fachhallenhaus Utspann“, ist ein Mindestumgebungsschutzbereich in die Planzeichnung als Kennzeichnung übernommen und entsprechend erläutert. Bei Baumaßnahmen in diesem betreffenden Planbereich ist eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn durchzuführen bis hin auch zu einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung wird durch die bereits bisher bestehenden Straßen Am Markt und Lübecker Straße (Bundesstraße 75), Buttertwiete, Alte Landstraße (Bundesstraße 434) sowie den Straßen Alter Sportplatz und Wurth direkt erschlossen.

Diese vorhandenen Straßen befinden sich in einem neuen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für diese Straßenzüge nicht erforderlich, lediglich zur Sicherung der ordnungsgemäßen Müllabfuhr ist die Neuordnung einer Wendeanlage vor dem bestehenden Hilfszentrum erforderlich.

Da die genannten Straßenzüge teilweise sehr differenzierte Querschnitte haben, wird auf eine Beschreibung verzichtet. In der Planzeichnung sind als informelle Darstellung für jeden Straßenzug Querschnittsdarstellungen aufgenommen und in der Planzeichnung ist der jeweilige Querschnitt markiert.

Nur für den Bereich der Straße Alter Sportplatz ist eine begrenzte Umgestaltung des jetzigen Ausbauzustandes erforderlich zur Schaffung und Sicherung der hier notwendigerweise anzuordnenden Wendeanlage.

In der bisher geltenden Planfassung des Bebauungsplanes ist zwischen dem Hilfszentrum und der Straße Am Markt / Lübecker Straße die Anlage eines umfangreichen öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Realisiert ist dieser Parkplatz bisher nicht. Nach eingehender Prüfung der verschiedensten zu beachtenden Belange geht die Stadt davon aus, daß ein zwingender Bedarf zur Realisierung dieser Parkplatzanlage nicht mehr besteht. Dies stellt sich unter anderem auch in der Tatsache dar, daß die bereits bestehenden verstärkt angeordneten, öffentliche Parkplätze an der Straße Alter Sportplatz über die verschiedensten Zeiträume nicht vollständig ausgelastet sind.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Bedarfes einer Erweiterung des Bereiches des Hilfszentrums, insbesondere zum Vorhalten von Einrichtungen für die Feuerwehr, wird dieser Bereich der bisher vorgesehenen Parkplatzanlage nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt, wobei im Bereich der jetzigen Stellplatzanlage des Hilfszentrums die bauliche Erweiterung des Hilfszentrums vorgesehen ist. Die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Freiflächen für den Bedarf des Hilfszentrums sollen in den Ergänzungsflächen eingerichtet werden, wobei besondere Rücksicht auf den zu erhaltenden, teilweise prägenden Großbaumbestand zu nehmen ist. Auf eine Darstellung der einzelnen erforderlichen Stellplätze wird verzichtet. Diese Fläche wird insgesamt als Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze – festgesetzt. Die genaue Festlegung der Stellplätze soll dann im Zuge einer gesonderten Ausbauplanung vorgenommen werden.

Zur Verbesserung der Einsatzqualität der Feuerwehr ist es bereits im Vorwege der Planaufstellung gelungen, eine gesonderte Einsatzausfahrt für die Belange der Feuerwehr zur Lübecker Straße / Am Markt hin zu sichern. Dies ist durch entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung berücksichtigt, hiermit wird eine direkte Ausfahrtsmöglichkeit zur Lübecker Straße / Am Markt hin gesichert.

Aufgrund der Veränderung des nicht abgeschlossenen Ausbaus der Straße „Alter Sportplatz“ ist eine Umgestaltung mit Anlage einer Wendeanlage erforderlich. Aus

diesem Grunde wird der Bereich der Straße „Alter Sportplatz“ nach Osten hin abgegrenzt in Höhe der Stellplatzanlage der bestehenden großen Wohnanlage. Vor dem Feuerwehrtrakt des bestehenden Hilfszentrums ist durch Umgestaltung eine Wendeanlage zu schaffen mit einem Minstdurchmesser von 20 m einschließlich eines zu berücksichtigenden beidseitigen Fahrzeugüberhangs von jeweils 1 m. Diese Wendeanlage ist nur in Sonderfällen zu benutzen. Durch unterschiedliche Gestaltung innerhalb dieser großen Wendeanlage ist eine Wendeanlage von 18 m Durchmesser einschließlich entsprechendem Fahrzeugüberhang zu markieren. Diese kleinere Wendeanlage dient den üblichen Verkehrsabläufen in der Straße Alter Sportplatz. Bei Benutzen der größeren Wendeanlage durch Lastkraftwagen ist in diesen Ausnahmesituationen auch ein Überfahren des hier vorhandenen Fußweges vor dem Hilfszentrum erforderlich. Die Stadt geht davon aus, daß dies vertretbar ist, und weitere Umgestaltungen zum generellen Ausschluß dieser Problematik unvertretbar sind. Hiernach ist eine begrenzte Umgestaltung dieses Bereiches erforderlich, die der Fläche für den Gemeinbedarf zuzuordnen ist und von daher von der Stadt zu tragen ist.

Zwischen der Lübecker Straße und der nunmehr vorgesehenen neuen Wendeanlage am östlichen Ende der Straße Alter Sportplatz befindet sich eine fußläufige Verbindung. Diese Verbindung ist als öffentliche Verkehrsfläche –Fußweg– in einer Breite von mindestens 2,5 m festgesetzt.

Zur Sicherung von rückwärtig liegenden Baugrundstücken als Bestand, bzw. als Neuentwicklung, sind Privaterschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechend erforderlichen Breiten von 3,20 m bis hin zu 5,0 m Breite vorgesehen. Die jeweils Begünstigten sind bezeichnet.

Weitere Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefonnummer (0451) 4 88-47 10, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch beauftragte Unternehmen der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Soweit an Einmündungen vorgesehener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die übergeordneten Straßen besondere Einrichtungen als Standorte für Müllgefäße, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, erforderlich sind, sind diese entsprechend festgesetzt. Ansonsten wird davon ausgegangen, daß bei Privaterschließungen kleinerer Anzahlen von Wohneinheiten gesonderte Standorte nicht erforderlich sind und dies wie bisher in hinreichend vorhandenen Straßenseitenraum als Standplatz möglich ist. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in diese privaten Erschließungen ist nicht erforderlich.

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 von sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z. B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandene 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 einer bestehenden Regenwasserkläranlage zugeleitet.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden Regenwassers nur begrenzt möglich sein.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung wird auf der seiner Ostseite durch die Bundesstraße 75 (Am Markt / Lübecker Straße), im Norden durch die Buttertweite und im Nordwesten durch die Bundesstraße 434 (Alte Landstraße) begrenzt. Darüber hinaus führen die Straße Wurth und die Straße Alter Sportplatz in das Plangebiet hinein.

Während von den Straßenzügen Buttertweite und Alter Sportplatz davon ausgehen ist, daß es sich um innergebietsliche Verbindungs- und Erschließungsstraßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im wesentlichen aus Ziel- und Quellverkehr darstellt und für den Bereich der Buttertweite einen geringen Anteil Durchgangsverkehr beinhaltet, haben die übrigen Straßen eine deutlich höhere Verkehrsbelastung.

Die Straße Wurth, wie auch die herausragenden Straßenzüge der Bundesstraße 75 und der Bundesstraße 434, sind als Verkehrszüge mit überdurchschnittlichen Verkehrsbelastung anzusehen.

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

Zwischenzeitig ist eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide als gutachtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 15. Juli 1998, erstellt.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. 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 Bargteheide sind die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in einer Übersicht dargestellt. Diese Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und als Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche mit zugehörigen, weitergehenden textlichen Festsetzungen festgesetzt.

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

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 B – NEU – 2. Änderung handelt es sich um einen Bereich entlang der Westseite der Bundesstraße 75 (Am Markt / Lübecker Straße) unter Einbeziehung der südlichen Straßenrandbebauung der Buttertwiene und dem Bereich der städtischen Infrastruktureinrichtungen an der Straße Alter Sportplatz.

Es handelt sich hier um den westlichen Rand des zentralen Innenstadtgebietes.

Dieser sehr unterschiedlich strukturierte Bereich ist fast vollständig auch in seinem jeweils rückwärtigen Bereich bebaut.

Von der unterschiedlichen Siedlungsstruktur ergibt sich eine deutliche unterschiedliche Verdichtung.

Das Plangebiet wird nur untergeordnet von linearem und flächenhaftem Grünbestand gegliedert. Es handelt sich im wesentlichen um lineare Pflanzstreifen überwiegend mit Großgrünbestand bestockt und trennt zum einen den Siedlungsbereich an der Straße Alter Sportplatz gegen den Bestand an der Lübecker Straße ab. In einem kleineren Bereich wird gleichfalls der Bereich Alter Sportplatz gegenüber den Baugrundstücken zur Wurth abgegrenzt.

Diese linearen Grünbereiche werden im Bebauungsplan als vorhandene Pflanzstreifen teilweise unter Einbeziehung von Randflächen aus der Abgrenzung gegenüber dem Hilfszentrum festgesetzt. Diese Bereiche sind auf Dauer zu erhalten.

Über das gesamte Plangebiet verstreut und in unterschiedlicher Dichte ist der erhaltenswerte Großgrünbestand in Form von Einzelbäumen eingemessen und entsprechend festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich jedoch nur auf den prägenden Großgrünbestand. Die übrigen Bäume mit nicht erhaltenswerten Charakter sind als vorhandener Baumbestand dargestellt.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen 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 der Neufassung des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung im Bereich des Grundstückes südöstlich der Straße Alter Sportplatz, für das sich nachhaltige Entlastungen ergeben.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen. Für den bisher geltenden Bebauungsplan 13 B – NEU – sind unterschiedliche Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes von GRZ (Grundflächenzahl) 0,25 über GRZ 0,32 bis hin GRZ 0,4 festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche zulässig wären. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – ergeben sich zwei Grundstücke, für die die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 anzuwenden ist. Für die Grundstücke gilt unter Beachtung des § 19 (4) der Baunutzungsverordnung eine zulässige Oberflächenversiegelung von maximal 0,6 für den Bereich des Hilfszentrums und 0,48 für den Bereich der Grundstücke Am Markt Nr. 1 und Nr. 3.

Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,6 bzw. 0,75 für den Gesamtbereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergibt sich lediglich für die Baugrundstücke Am Markt Nr. 1 und Nr. 3 eine für die Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beachtende Veränderung der zulässigen Oberflächenversiegelung.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – festgesetzte maximale Oberflächenversiegelung ergibt sich wie folgt:

1.251 qm (Grundstücksgröße) x 0,32 =	400,3 qm
1.251 qm x 0,3 x 0,5 =	<u>187,7 qm</u>
	<u>588,0 qm</u>

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich folgendes Ergebnis:

1.251 qm x 0,5 =	625,5 qm
1.251 qm x 0,5 x 0,5 =	<u>312,8 qm</u>
	<u>938,3 qm</u>

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich eine zusätzliche mögliche Oberflächenversiegelung von 350,3 qm. Diese zusätzliche mögliche Oberflächenversiegelung ist nach den Regelungen des Baugesetzbuches sowie des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 –IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 und Hinweise auszugleichen. Hiernach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:

1.251 qm x 0,18 x 0,5 =	112,6 qm
1.251 qm x 0,09 x 0,3 =	<u>33,8 qm</u>
erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut „Boden“	<u>146,4 qm</u>

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung und speziell auf den Baugrundstücken Am Markt Nr. 1 und Nr. 3 erscheint es wenig sinnvoll die erforderlichen Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden zu sichern. Die Stadt Bargteheide wird daher die Belange des erforderlichen Ausgleiches außerhalb des Plangeltungsbereiches in einer „Poolfläche“ im Zusammenhang mit anderen Ausgleichsleistungen aus anderen Planungen sichern. Als möglicher Bereich einer derartigen Ausgleichsfläche ist zum Beispiel die Fläche zur Neuwaldbildung am östlichen Ortsrand der Stadt Bargteheide westlich der Verlängerung des Weges Langenhorst vorgesehen unter besonderer Berücksichtigung des Ausschlusses solcher Flächen, die bereits nach § 15a Landesnaturschutzgesetz bewertet sind. Bei dieser Fläche ist im Zuge der Festlegung der entsprechenden Ausgleichsflächen insbesondere auch der zu schützende Umgebungsbereich des hier vorhandenen stehenden Kleingewässers zu beachten. Darüber hinaus behält sich die Stadt auch den Ausgleichsnachweis an anderer Stelle in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor.

Die Stadt geht davon aus, daß bei Bewertung des Eingriffes und der vorgesehenen Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Neuwaldbildung von einem Flächenverhältnis von 1 : 2 ausgegangen werden kann, und hiernach innerhalb der „Poolfläche“ somit eine Gesamtfläche von $146,6 \text{ qm} \times 2 = 292,8 \text{ qm}$, also rund 300 qm, zu sichern sind. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit größeren Flächenanteilen anderer künftiger Ausgleichserfordernisse vorgenommen und von seiten der Stadt langfristig gesichert. Diese Sicherung betrifft auch den möglichen Ausgleich innerhalb des Stadtgebietes an anderer Stelle.

Die Kosten des Ausgleiches ergeben sich überschläglich wie folgt:

Grunderwerb	3.000,00 DM
Bepflanzungsmaßnahme	4.500,00 DM
Unterhaltung und Pflege auf die Dauer von ca. 10 Jahre	<u>4.500,00 DM</u>
	<u>12.000,00 DM</u>

Die Stadt wird dies durch entsprechende Vereinbarungen und Regelungen langfristig sichern.

Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet.

Es wird weiter davon ausgegangen, daß keine zusätzlichen grünordnerischen Planungen und Maßnahmen erforderlich sind.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V der Neufassung des Baugesetzbuches 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 B – NEU – 2. Änderung ergeben sich keine Erschließungskosten im herkömmlichen Sinne. Lediglich für die Neuanlage der Wendeanlage an der Straße Alter Sportplatz ist ein Kostenanteil zu berücksichtigen, der jedoch nicht auf Baugrundstücke als Erschließungskosten umzulegen ist, sondern allein von der Stadt Bargteheide zu tragen ist.

Für die Neuanlage der Wendeanlage ergeben sich folgende Kostenansätze:

Grunderwerb	0,00 DM
Verkehrsfläche	<u>19.500,00 DM</u>
	19.500,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>3.000,00 DM</u>
	<u>22.500,00 DM</u>

Die Kosten der Umgestaltung der Wendeanlage werden vollständig von der Stadt Bargteheide getragen.

Andere zu berücksichtigende Erschließungskosten ergeben sich nicht.

9. Hinweisea) Altstandorte, Altstandorte-Verdachtsflächen

Das Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek, teilt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit, daß im Landesaltlastenkataster keine Informationen zu Altablagerungen im Plangebiet vorliegen.

Weiter wird von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein – Abt. Geologie/Boden – auf eine Bohrung auf der Nordseite der Buttertwiete hingewiesen. Es handelt sich um eine Aufschüttung von einer Mächtigkeit von 0,90 m. Das vorliegende Schichtenverzeichnis gibt einen Hinweis auf möglicherweise altlastenrelevantes Material. Genaue Aufschlüsse liegen jedoch nicht vor. Bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Bohrung sind weitergehende Untersuchungen einzuleiten.

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit, daß innerhalb und teilweise angrenzend ans Plangebiet erfaßte Altstandorte bekannt sind. Es handelt sich um Altstandorte-Verdachtsflächen, die aus entsprechendem Datenmaterial der Stadt Bargteheide entnommen worden sind. Die Altlastenrelevanz für diese Altstandorte-Verdachtsflächen ist mit 1 von seiten des Kreises angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn zu dieser Problematik ist davon auszugehen, daß bei Altstandorte-Verdachtsflächen mit der Altlastenrelevanz 1 nicht zu erwarten ist, daß die Böden dort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Sinne des Altlastenerlasses vom 15. Juni 1993 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen hierfür entfallen können.

9. Hinweiseb) Besondere Hinweise

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Gebäude der Post an der Straße Wurth eine Transformatorenstation. Hierbei handelt es sich um eine Niederfrequenzanlage.

Von seiten des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, sind hierzu nachfolgende Hinweise mitgeteilt, die entsprechend zu beachten sind:

Niederfrequenzanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Auslastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu besorgen sind. Bei Einhaltung eines radialen Abstandes von 1 m um das Erdkabel und eines seitlichen Abstandes von 1 m zur Einhausung der Ortsnetzstation ist keine weitere immissionsschutzrechtliche Prüfung notwendig. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist nachzuweisen, daß die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

9. Hinweisec) Allgemeine Hinweise

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

Das Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek, teilt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit, daß in dem betreffenden Plangebiet Geschiebelehme bzw. – mergel der letzten (Weichsel) – Kaltzeit auf der Geologischen Übersichtskarte 1 : 200 000, Blatt CC 2326 Lübeck, eingetragen ist. Für die geplante Bebauung wird damit günstiger tragfähiger Baugrund zur Verfügung stehen.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargteheide, Tel. (04532) 27220 zu erfragen.

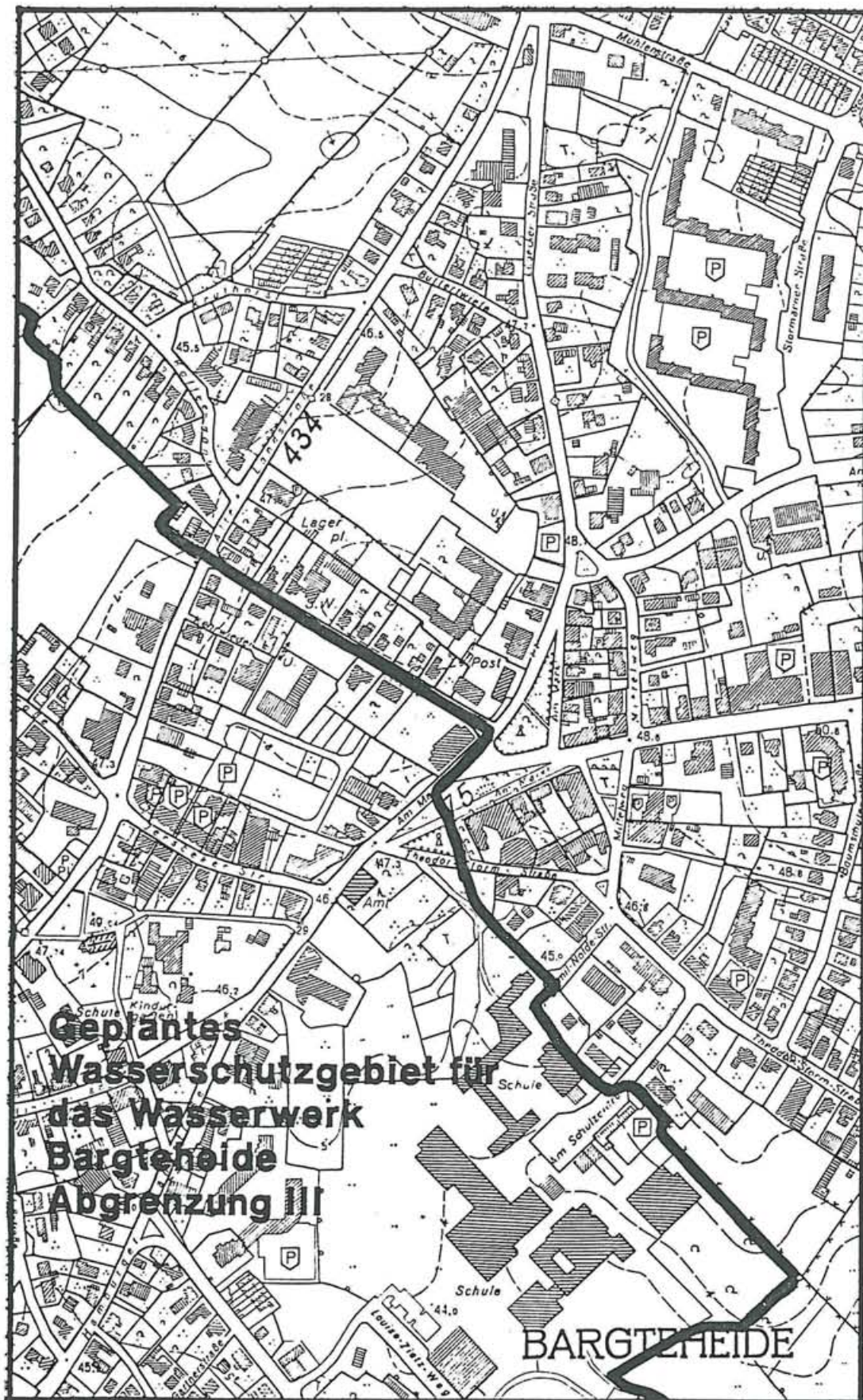
Von seiten des Umweltministeriums ist das Staatliche Umweltamt Itzehoe beauftragt, das Wasserschutzgebietsverfahren für das Wasserwerk Bargteheide vorzubereiten. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht endgültig fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13B –NEU- 2. Änderung teilweise in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird.

Es wird ein vorläufiger Entwurf mit einer Teildarstellung der Grenze der Schutzzone sowie das Wasserschutzgebiet Bargteheide wiedergegeben.

Von seiten des Versorgungsträgers Hamburger Gaswerke GmbH wird in der Stellungnahme vom 11. Januar 1999 darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probegrabungen ermittelt werden müssen oder Rücksprache mit dem Betrieb Ost, Tel. (040) 2366-8118 gehalten werden muß. Hausanschlußleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn Ihrer Arbeiten bei dem eben genannten Betrieb Ost zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, daß nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Feb. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Es werden nachfolgend mitgeteilte Leitungspläne der Hamburger Gaswerke GmbH wiedergegeben.

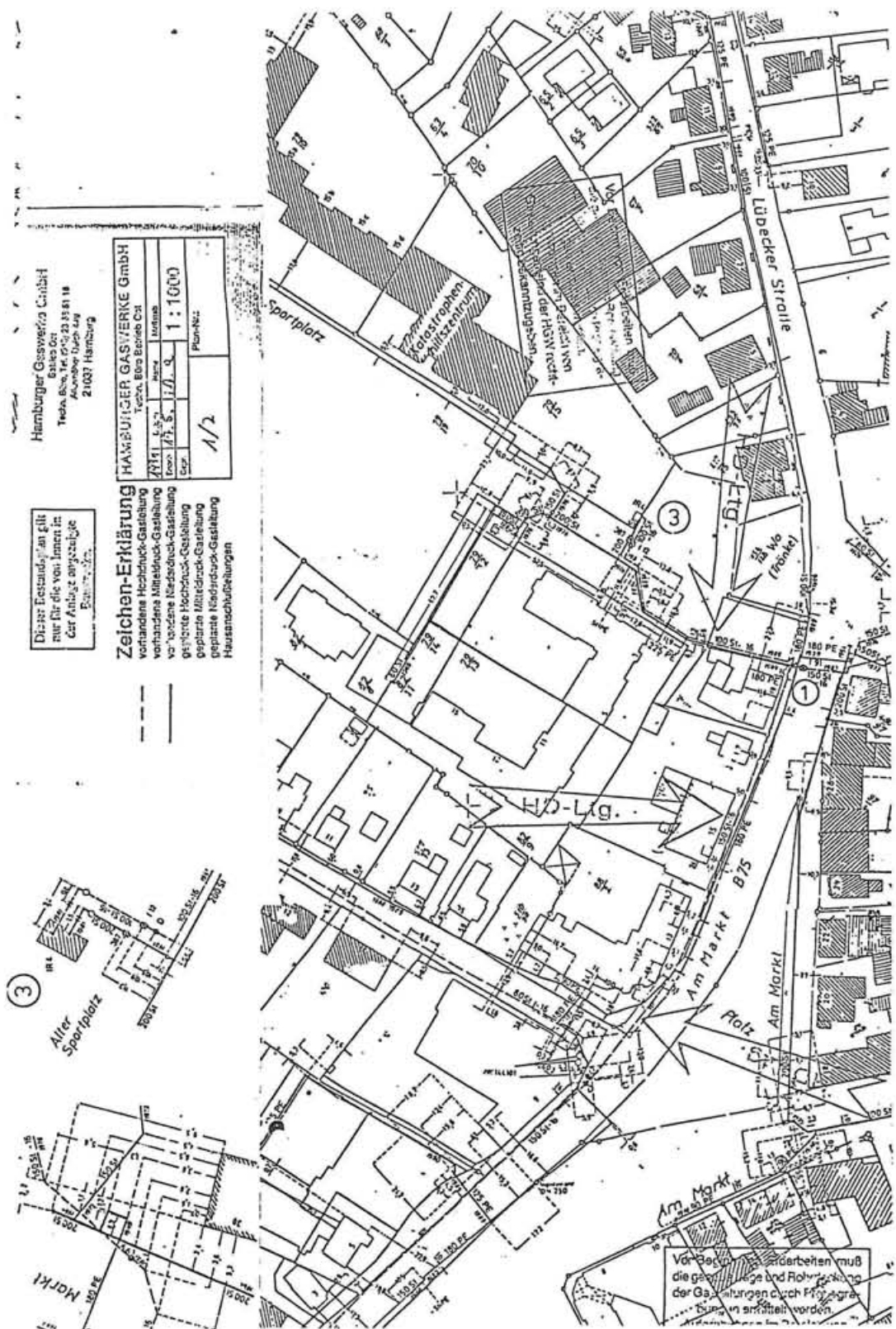
Teildarstellung des Entwurfes der vorläufigen Wasserschutzgebietsgrenze

Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide

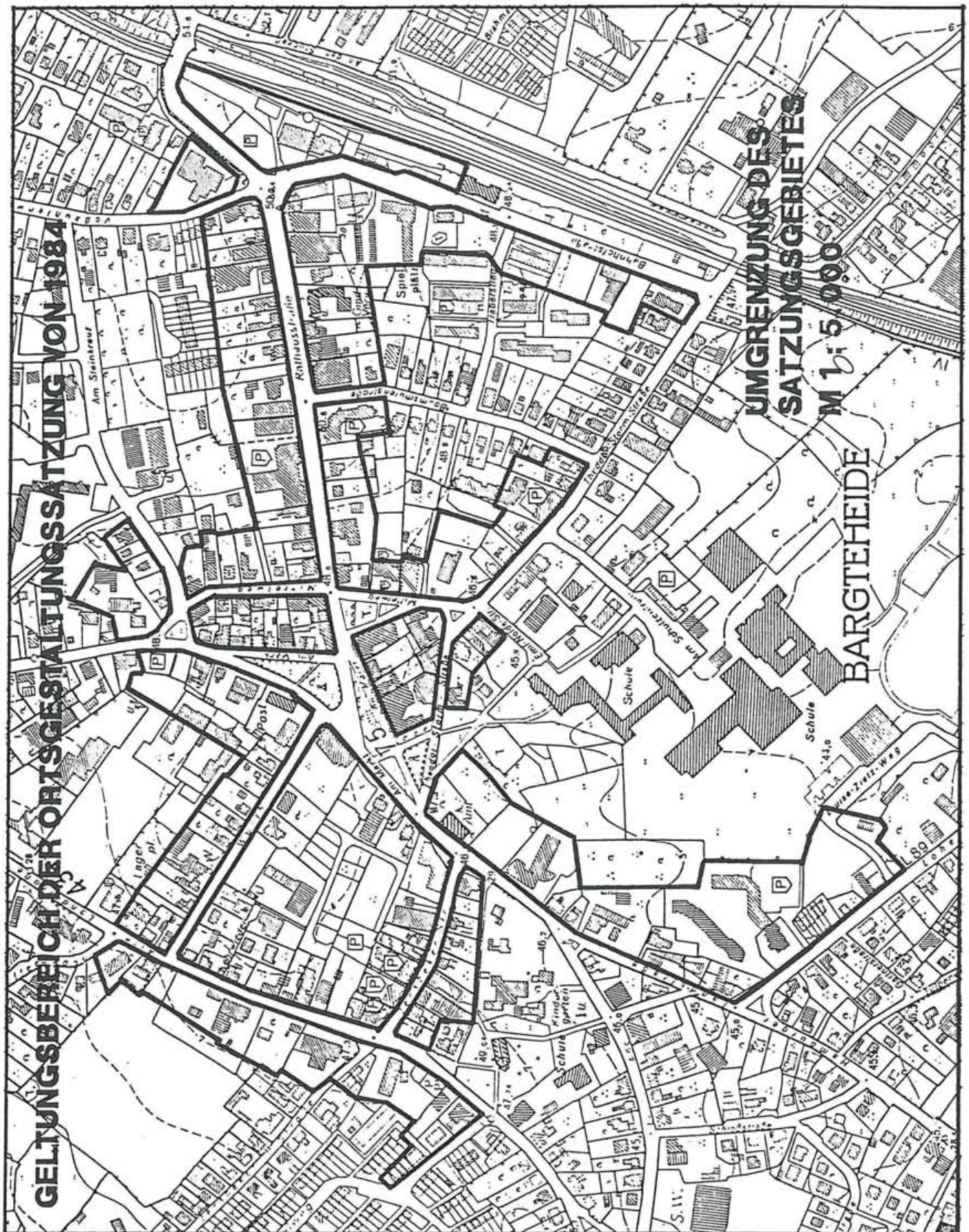
Anlage 1



Mitgeteilte Leitungspläne der Hamburger Gaswerke GmbH



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



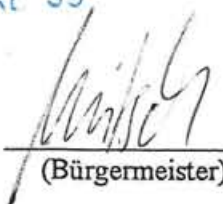
Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 B – NEU – 2. Änderung, Gebiet: Grundstücke Lübecker Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13; Buttertwiete, ungerade Nr. 1 bis Nr. 5; Alte Landstraße, ungerade Nr. 9 bis Nr. 11; Alter Sportplatz Nr. 8; Am Markt, ungerade Nr. 1 bis Nr. 23 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 24. März 1999

Bargteheide, den 29. Okt. 99

Siegel




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 1998; Dezember 1998, April 1999, Okt. 1999