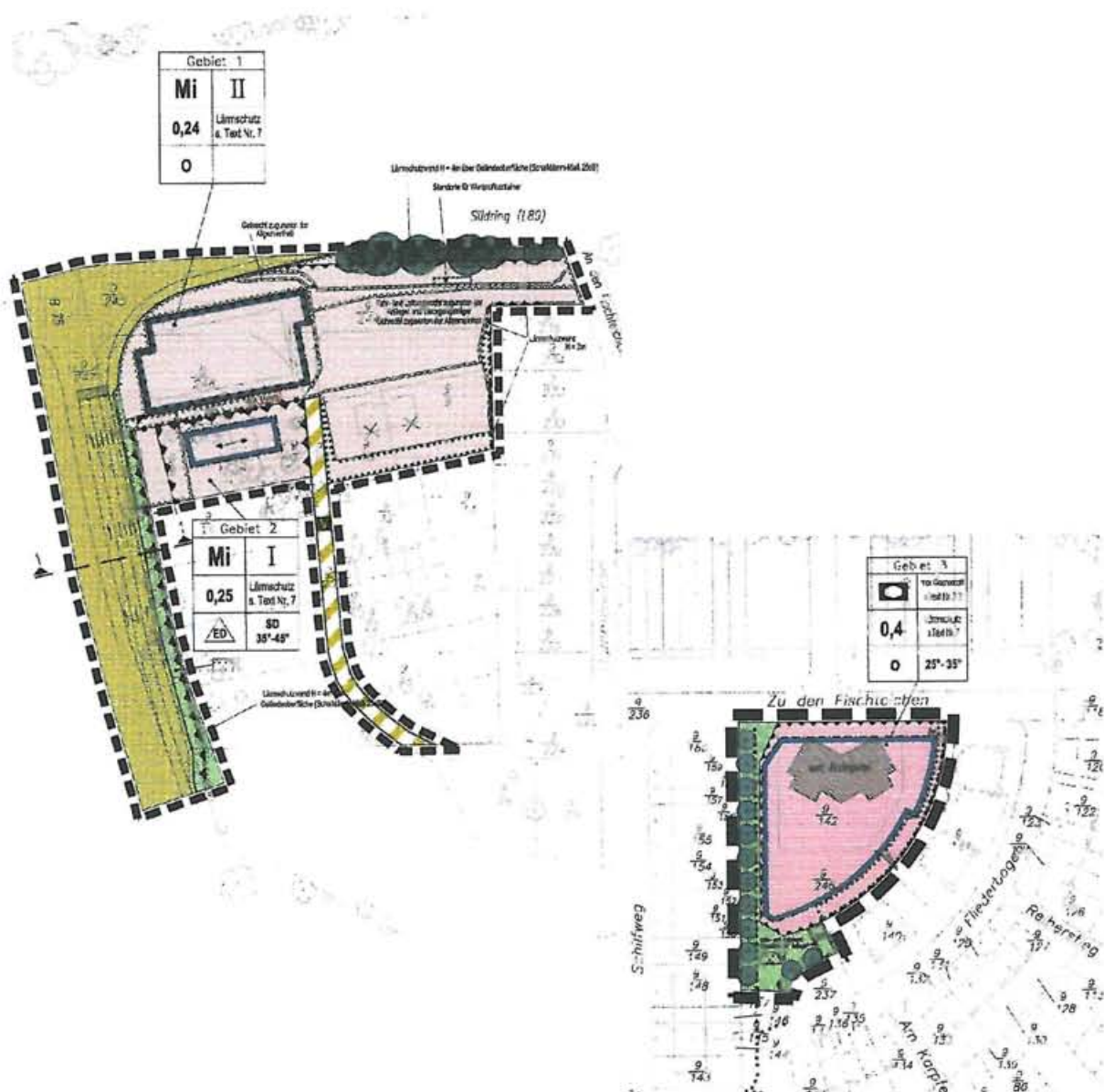


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 34 / 1. Änderung

“Erweiterungen von Gemeinbedarfsfläche und SB-Markt“



Für die Gebiete:

Teilbereich 1 (Bereich nahe der Einmündung der Südumgehung in die B 75) und

Teilbereich 2 (Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche einschließlich der umliegenden öffentlichen Grünflächen bis auf die Höhe des Wendehammers der Straße „Fliederbogen“)

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	2
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Altlastenunbedenklichkeit	5
1.6 Denkmalpflege	6
1.7 Planungserfordernis und Ziel	6
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1 Bauungskonzept und Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1 Teilbereich 1- Erweiterung des SB-Marktes und der B 75	7
2.1.2 Teilbereich 2- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	13
2.4 Gestalterische Festsetzungen	13
2.5 Erschließung und ruhender Verkehr	14
2.6 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
2.7 Grünordnung, Ausgleichsflächen	16
3 VERSORGUNG	20
3.1 Wasserversorgung	20
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	20
3.3 Gasversorgung	20
3.4 Nahwärmeversorgung	20
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	21
4 ENTSORGUNG *	21
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	21
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	21
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	22
4.4 Müllbeseitigung	23
4.5 Wertstoffsammlung	23
5 TRINKWASSERSCHUTZ *	24
6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUNDES UND BODENS	24
7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	24

Anlage 1-3: Lärmtechnische Untersuchungen,
 Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek,
 März 1997*, Februar 1998 und Januar 2001

Anlage 4: Grünordnerische Stellungnahme

)* Diese Inhalte wurden unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 34 entnommen.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet der ersten Änderung des BP 34 umfasst zwei bereits bebaute Teilbereiche innerhalb des am südlichen Ortsrand von Bargteheide liegenden Ursprungsplanes:

Teilbereich 1 umfasst den Bereich nahe der Einmündung der Südumgehung in die B 75 und wird begrenzt:

westlich durch die Bundesstraße B 75 (Hamburger Straße),

nördlich durch die Südumgehung,

südlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der heute an den SB-Markt und seinen Stellplatz anschließenden Wohnbebauung und

östlich durch die Straße „Zu den Fischteichen“ und die westlichen Grundstücksgrenzen der anschließenden Wohnbebauung.

Teilbereich 2 umfasst den Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche einschließlich der öffentlichen Grünfläche bis auf die Höhe des Wendehammers der Straße „Fliederbogen“ und wird begrenzt:

nördlich durch die Straße „Zu den Fischteichen“ sowie

westlich und südöstlich durch die Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Grünfläche und Wohngrundstücken.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 34 kann den Planzeichnungen (Teil A, 1. und 2. Teilbereich) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst im 1. Teilbereich (SB-Markt) 1,34 ha und im 2. Teilbereich (Gemeinbedarfsfläche) 0,45 ha.

1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Neubert ist seit 1997 für das Wohngebiet „Zu den Fischteichen“ erschlossen und bereits fast vollständig bebaut. In der Mischgebietsfläche, welche den Straßenverlauf der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen säumt, wurde nahe der Einmündung der Südumgehung in den Straßenzug der Bundesstraße 75 (Hamburger Ring) ein SB-Markt errichtet. Er versorgt nicht nur das Neubaugebiet, sondern kann wegen seiner verkehrsgünstigen Lage auch gut aus anderen Stadtgebieten erreicht werden.

Zentral im neuen Wohngebiet gelegen konnte gleich zu Beginn der Siedlungsentwicklung ein zweizügiger Kindergarten errichtet werden. Er liegt innerhalb einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Wegen seiner zentralen Lage ist er einerseits sehr gut mit dem PKW anzufahren, auf der anderen Seite können ihn die Kinder fast aus dem ganzen Neubaugebiet kreuzungsfrei über das Wegenetz der Grünanlagen erreichen.

Für die bebaubaren Bereiche des BP 34 stellt der 1997 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide nahe der Hauptverkehrsstraßen M-Flächen, im weiteren eine W-Fläche dar. Der erste Teilbereich der vorliegenden BP-Änderung liegt im Bereich der M-Fläche, der Kindergarten im Bereich der W-Fläche.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10. 01. 2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991), sowie
- e) die Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide vom 02.05.1984.

Die Landesplanungsbehörde wurde frühzeitig über die beabsichtigte Planung in Kenntnis gesetzt und hat als zuständige Behörde für Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken geäußert. Sie hat dies in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 16.08.2001 noch einmal bestätigt.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient Vermessung im Maßstab 1:1000 des Ing.-Büros Teetzmann und Sprick aus Ahrensburg, welche mit dem Katasteramt Bad Oldesloe abgestimmt ist.

1.5 Altlastenunbedenklichkeit

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum BP 34 mehrmals und umfangreich auf Altlasten überprüft. Die entsprechenden Passagen der Begründung des Ursprungsplanes werden hier nochmals wiedergegeben und auf die damals erstellten Gutachten wird verwiesen:

Nach dem weitgehenden Abräumen des Grundstückes wurde 1997 eine erste Gefährdungsabschätzung durchgeführt, in der speziell die Flächen der geplanten Spielplätze und Gartenanlagen eingehender untersucht wurden. Obwohl das Ergebnis nach Auffassung der Gutachter keine gravierenden Gefahrenpotentiale erkennen ließ, wurde im Januar 1998 ein engmaschigeres Netz von ca. 260 Proben entsprechend der vorangegangenen Gartenbaunutzung über das Plangebiet verteilt und anhand von gebildeten Mischproben ausgewertet.

Die Risikoabschätzung für das Schutzgut Mensch kam hierbei laut Gutachten zu folgendem Ergebnis: „Unter Berücksichtigung der in der Brandenburger und Rheinland-Pfalz-Liste für sensible Nutzungen angegebenen Richt- bzw. Sanierungszielwerte besteht aufgrund der gemessenen PSM-Konzentration bei einer Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf.“

Zur Kontrolle des Untersuchungsergebnisses wurde im März 1998 ein Bioscreening-Verfahren auf den ehemaligen Freilandbereichen durchgeführt. An den untersuchten Grasproben wurden Schadstoffe nachgewiesen (Dieldrin, Pentachloranilin, Blei, Cadmium und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe), die jedoch nach Auffassung der Gutachter aufgrund der nachgewiesenen geringeren Schadstoffkonzentration kein Risiko für die zukünftigen Bewohner im Bereich der geplanten Wohnbebauung darstellen.

Vorsorglich wurde dennoch der Oberboden der zukünftigen Gartenbereiche, der Freilandfläche des Kindergartens sowie sämtliche Spielplätze im April 1998 abgeräumt, so dass mit letzter Sicherheit von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen werden kann. Gleiches gilt für die ehemals vorhandenen Tankanlagen. Diese wurden fachgerecht geleert, gereinigt, entgast, demontiert und entsorgt. Die entsprechenden Bescheinigungen liegen beim ehemaligen Betreiber vor. Die Anlage oder Rückstände daraus sind auf dem Gelände also nicht mehr vorhanden. (vgl. Anlage 4 zum Ursprungsplan BP 34: Bodengutachten und Schadstofferkundung, Büro Steinfeld+Partner Umwelttechnik GmbH SPU, Hamburg Juli 96, Anlage 4c zum BP 34 von September 1997, Anlage 4d zum BP 34 von Januar 1998 und Anlage 4e zum BP 34 Bioscreening-Verfahren Prüfbericht März 1998).

1.6 Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht zu erwarten. Vom Archäologischen Landesamt, Schleswig wird bestätigt, dass im Plangebiet keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Landesamt erstellt demzufolge ein Negativattest.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Sowohl der Kindergarten, als auch der SB-Markt erfreuen sich insbesondere wegen des Bedarfes der zahlreichen jungen Familien im Neubaugebiet einer großen Beliebtheit und sollen vergrößert werden. In beiden Fällen reichen die zur Verfügung stehenden, im rechtsverbindlichen BP 34 ausgewiesenen Bauflächen für die vorgesehenen Erweiterungen nicht aus.

Die Stadt Bargteheide will sich die Option offen halten, eine Erweiterung des Kindergartens vorzunehmen oder andere soziale Einrichtungen zu ergänzen. Wegen der umliegenden Wohnbebauung ist es zur Würdigung nachbarlicher Interessen erforderlich, den Weg einer Bebauungsplanänderung einzuschlagen, von einem Befreiungstatbestand im Sinne des §31 Abs. 2 BauGB kann nicht ausgegangen werden.

Wegen der großen Nachfrage an seinem Standort ist auch für den bestehenden Lebensmittelmarkt (Lidl, Netto-Verkaufsfläche bisher ca. 690 m²) vom Eigentümer eine Erweiterung vorgesehen. Der Markt soll dadurch auf ca. 870 m² Verkaufsfläche anwachsen, zusätzlich ist ein separater Backshop am Eingang mit etwa 45 m² Fläche vorgesehen. Der vorgelagerte Stellplatzbereich muss ebenfalls erweitert werden. Dazu hat der Betreiber sich bereits um den Erwerb der angrenzenden, bislang durch eine Doppelhausbebauung genutzten Fläche bemüht. Die Schallimmissionsbelastung für die angrenzenden Wohnhausgrundstücke ist dabei zu betrachten.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll auch die Erweiterung der Verkehrsfläche der B 75 berücksichtigt und die bodenordnerischen Voraussetzungen eingeleitet werden. Wegen der gewachsenen Bedeutung der Südumgehung ist der Bau eines Rechtsabbiegers von der B 75 in die Südumgehung in naher Zukunft unumgänglich, um den zunehmenden Verkehr und den wachsenden Rückstau an der B 75 zu bewältigen.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept und Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Teilbereich 1- Erweiterung des SB-Marktes und der B 75

SB-Markt

Der bestehende SB-Markt wird ausgehend vom bestehenden Gebäude in verschiedene Richtungen vergrößert:

Die Erweiterung der Verkaufsfläche (5. Verkaufsgang) erfolgt nach Süden bis auf 4,6 m an die Grundstücksgrenze, die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden dabei eingehalten. Der Lagererweiterung nach Norden erfolgt bis zur Flucht des bereits heute bestehenden Gebäudeteiles (vorh. Lager) und der Anlieferungsrampe.

Im Eingangsbereich wird zusätzlich ein separater Backshop eingerichtet. Insgesamt wächst die Netto-Verkaufsfläche auf ca. 915 m² an, die Lagerfläche auf 230 m², die vorgesehene gesamte (Brutto)-Grundfläche auf insgesamt 1432 m². Der Gesetzgeber legt die Grenze zur Großflächigkeit bei Einzelhandelsbetrieben mit 1200 m² (gesamte Grundfläche) fest (§11 BauNVO). Die Kommentatoren zur Baugesetzgebung gehen in der sogenannten Regelvermutung davon aus, dass die Verkaufsfläche 2/3 der Gesamtfläche ausmache. Demnach läge auch Verkaufsfläche über der regulären Grenze zur Großflächigkeit. Großflächige Einkaufszentren sollen nur in zentralen Orten zugelassen werden. Da Bargteheide im Regionalplan I als Unterzentrum ausgewiesen ist, bestehen diesbezüglich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Baunutzungsverordnung sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind (§11 BauNVO).

Für das Plangebiet besteht hingegen ein Mischgebietsausweisung. Bei der Festlegung der zukünftigen Ausweisung ist zu berücksichtigen, dass hier nicht eine Neuausweisung, sondern die Erweiterung eines bereits bestehenden SB-Marktes vorgenommen werden soll. Eine grundlegende Veränderung wird durch die vorgesehene Erweiterung nicht vorgenommen. Die Flächenvergrößerung des SB-Marktes folgt der allgemeinen Marktentwicklung, das wachsende Angebot auf immer größerer Fläche zu präsentieren. Gleichzeitig findet im Marktsegment der SB-Märkte ein harter Wettbewerb und Konzentrationsprozess statt. Viele noch vor wenigen Jahren als groß empfundene Märkte werden heute als nicht mehr zeitgemäß geschlossen. Nach einer aktuell eingeholten Fachinformation sind Märkte mit einem dem vorliegenden Vorhaben vergleichbaren Angebot unter einer Verkaufsfläche

von 800 m², also unter der oben genannte „Grenze zur Großflächigkeit“ nicht mehr überlebensfähig.

Für den grundsätzlichen Erhalt des vorhandenen Standortes und seiner Entwicklung im vorgenannten Maße spricht, dass er städtebaulich besonders günstig ist:

- Anders als viele andere SB-Märkte vergleichbarer Größe hat er mit der Lage an der Neubausiedlung an den Fischteichen ein großes fußläufiges Einzugsgebiet und dient zu einem erheblichen Anteil der Nahversorgung. Darüber hinaus liegt er im städtebaulichen Gesamtgefüge an markanter Stelle und bildet eine Orientierungsmarke. Daher ist der bestehende Standort städtebaulich zu begrüßen und soll der Marktentwicklung folgend entwickelt werden.
- Er liegt in kurzer Entfernung zu leistungsfähigen Haupterschließungen (B 75 und Südring) und kann aus vielen Stadtteilen Bargtheides zügig und mit relativ geringem Belastungen anderer Wohnbereiche erreicht werden.

Von der Ausweisung eines Sondergebietes nach §11 BauNVO wird abgesehen und die Mischgebietausweisung belassen,

- weil (wie zuvor beschrieben) nur eine relativ geringfügige Erweiterung an einem städtebaulich nicht in Frage zu stellenden Standort vorgesehen ist und
- eine ausschließliche Festlegung auf großflächigen Einzelhandel an diesem Ort trotz aller beschriebenen Vorzüge ist nicht beabsichtigt:
 - Die Entwicklung auf dem SB-Marktsektor ist mittel- und langfristig nicht vorherzusehen. Daher sollen im Bedarfsfalle auch andere, mischgebietstypische Entwicklungen möglich bleiben.
 - Es ist erkennbar, dass eine weitere wesentliche Erweiterung der Verkaufs - und Stellplatzflächen an diesem Standort nicht möglich sein wird. Was bis vor kurzem im planungsrechtlichen Sinn noch als großflächiger Einzelhandelsbetrieb galt, wurde bereits ebenfalls erweitert und wird zukünftig deutlich größere Flächen benötigen, als hier zur Verfügung stehen.

Eine frühzeitige Anfrage bei der Landesplanung ergab diesbezüglich, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Verwirklichung im vorhandenen Mischgebiet bestehen.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt und die städtebauliche Entwicklung beurteilen zu können, sind diese nach §11 BauNVO für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe zu prüfen :

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie

2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
3. auf den Verkehr,
4. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe,
5. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
6. auf das Orts- und Landschaftsbild und
7. auf den Naturhaushalt.

Zur Handhabung ist in §11 BauNVO Abs. 3 festgelegt:

„Auswirkungen ... sind bei Betrieben ... in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des [vorstehenden] Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen ... bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die ... bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Es handelt sich, darauf wurde bereits hingewiesen, um eine Erweiterung eines Betriebes, der sowohl in sein benachbartes Umfeld als auch verkehrlich gut eingebunden ist. Daher ist in keinem der oben aufgezählten Punkte mit einer grundlegenden oder qualitativen Änderung der Situation zu rechnen. Deshalb besteht die Absicht, die vorliegende Begründung um bestehende Unterlagen redaktionell zu ergänzen, jedoch von einer weiteren Beauftragung von Gutachten abzusehen, weil dadurch keine Änderung der Entscheidungsgrundlagen und des Planungsergebnisses zu erwarten ist.

Die Erweiterungen und der erkennbare Bedarf erfordern eine Anhebung der Stellplatzanzahl für die Kunden. Es sind nun insgesamt 107 Plätze im östlichen Vorbereich vorgesehen. Zur Erweiterung der Stellplatzfläche nach Süden hat der Betreiber bereits Vorverhandlungen mit dem Eigentümer der angrenzenden Fläche geführt. Diese bislang für eine Wohnbebauung (Doppelhaus) genutzte Fläche liegt ebenfalls im ausgewiesenen Mischgebiet. Nach Abbruch dieses Gebäudes wird diese Fläche mit in den Kundenparkplatz einbezogen. Gegenüber der weiterhin bestehenden anliegenden Wohnbebauung ist ein Sichtschutz mit einer Abpflanzung vorgesehen. Es wurde ebenfalls durch ein Fachbüro ein Lärmschutzgutachten erstellt (s. Anlage).

Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören im Mischgebiet sowie deren wechselseitige Verträglichkeit bleiben gewahrt. Es ist zu bedenken, dass die beiden Hauptnutzungsarten eines Mischgebietes durch den Gesetzgeber nicht in ein festgelegtes quantitatives Verhältnis zueinander gesetzt werden, weder nach Flächen noch nach Anteilen. Darüberhinaus ist das Mischge-

biet im Teilbereich 1 ein Teil eines Gesamtgefüges und setzt sich südlich fort (vgl. rechtsgültigen BP 34). Dies muss in die Betrachtung einbezogen werden. Es ist zwar richtig, dass sich durch die Vergrößerung des Stellplatzbereiches vor dem SB-Markt eine anteilmäßige Verringerung der Wohnnutzung ergibt. Ein Übergewicht von gewerblicher Nutzung im Mischgebiet wird jedoch auch in Zukunft nicht bestehen.

Im Bereich des Südringes, der jetzt als Landesstraße gewidmet ist, sind die gesetzlichen Regelungen zum Anbauverbot bzw. die Anbaubeschränkungen beachtlich. Nach §30 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Es ist jedoch aus Sicht der Stadt nicht erkennbar, dass durch die Erweiterung des Gebäudes in der Flucht der bestehenden Gebäudecke eine Verschlechterung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs oder der Straßenbaugestaltung entstände, die bestehenden Ausbauabsichten (Rechtsabbieger) werden gegenüber dem Bestand nicht weiter beeinträchtigt. In der TÖB-Beteiligung hat das Straßenbauamt dazu keine Bedenken geäußert.

Die Anbindung dieses Teilbereiches erfolgt unverändert über den vorhandenen Anschluss der Straße „Zu den Fischteichen“ an den Südring. Direkte Grundstückszufahrten zur Bundesstraße B 75 und zum Südring sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

Verkehrsflächen:

Östlich der B 75 ist straßenseitig der Lärmschutzwand ein Knick ausgebildet. Die Knickgehölze einschließlich der Überhänger-Bäume geben der B 75 hier einen Allee-artigen Charakter. Für den Bau einer Fahrspur für den Rechtsabbieger in den Südring sind bis zu 130 m Länge dieses Knicks incl. seiner Überhänger-Bäume zu beseitigen. Es bleibt einer detaillierteren Ausführungsplanung der B 75 und ihrer Abbiegespur vorbehalten, den tatsächlich nötigen Umfang dieser Knickbeseitigung festzulegen.

In Diskussion ist die Ausführung des straßenbegleitenden Gehweges, der eine direkte Verbindung vom Kreuzungsbereich zu den südlich der Wohnsiedlung liegenden Grünbereichen herstellt. In der Planzeichnung ist er dem derzeitigen Zustand entsprechend direkt am Straßenrand vorgesehen.

Da innerhalb der Siedlung östlich am SB-Markt-Gebäude vorbei und über den westlichen Zweig der Straße Hummelwiese eine parallele Wegeverbindung besteht, soll dieser Verbindung in Zukunft ein stärkeres Gewicht verliehen werden.

Dazu soll die bestehende Privatstraße südlich des SB-Marktbereiches (der rechtsgültige B-

Plan weist bereits ein öffentliches Gehrecht aus) durch öffentliche Widmung verkehrsberechtigter Straße werden und auch im Parkplatzbereich vor dem SB-Markt gestalterisch so aufgewertet werden, dass dem ortsunkundigen die durchgehende Verbindung gewahrt wird.

Im Bereich der Ausfahrt aus dem Parkplatzbereich des Lidl-Marktes in die Straße „An den Fischteichen“ sollten verkehrstechnische Regelungen getroffen werden, um die vom Parkplatz abfahrenden Fahrzeuge darauf hinzuweisen, die Vorfahrt zu beachten. Die Vorfahrtsregelung ist ordnungsrechtlich umzusetzen.

2.1.2 Teilbereich 2- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche

Um eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche vornehmen zu können, muss die zur Verfügung stehende Baufläche vergrößert werden. Die Fläche der Gemeinbedarfsfläche wird deshalb auf der Ostseite vollständig bis an die Grundstücke der Wohnbebauung am Fließerbogen herangezogen. Durch einen festgesetzten Pflanzstreifen auf der Gemeinbedarfsfläche ist es möglich, den Schutz der Wohnbebauung zu wahren und notwendige Einfriedungen des Kindergartenbereiches so zu integrieren, dass diese Fläche nun zusammenhängend gestaltet und gepflegt werden kann. Wegen der spezifischen Entwicklung der Altersstruktur in Neubausiedlungen ist es sinnvoll, Teile der Gebäude auch für andere soziale Einrichtungen nutzen zu können, sodass die Festlegung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend offener (Anlagen für soziale Einrichtungen) gefasst wird. Auch die geltende Festsetzung beinhaltet eine soziale Einrichtung. Es ist die Absicht der Stadt, auf sich verändernde Bedürfnisse in der Stadt flexibel reagieren zu können. Deshalb sollen auf der Fläche auch andere soziale Einrichtungen, wie z.B. Einrichtungen für alte Menschen oder eine Nutzung als Kindertagesheim optional möglich sein und die Festsetzung der Zweckbestimmung für die Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan etwas allgemeinerer Natur sein. Ein erkennbarer Nachteil für die Anwohner erwächst daraus nicht. Es ist ebenfalls zu bedenken, dass es die Baunutzungsverordnung sogar zuließe, eine soziale Einrichtung direkt im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet selber zuzulassen, so dass die Erweiterung und modifizierte Widmung in der vorgesehenen Form auch unter diesem Gesichtspunkt als zumutbar erscheint.

Es ist nachvollziehbar, dass die an die Grünfläche angrenzenden Anlieger im umgebenen allgemeinen Wohngebiet ein besonderes Interesse am Fortbestand der Grünflächen haben. Die zwischen den Straßenzügen liegenden rückwärtigen Grünflächen stellen für einen Großteil der Grundstücke eine direkte Verbindung zum eigentlichen Stadtrand her, ziehen diesen gleichsam als vielfach erlebbare Qualität in die Wohnbereiche hinein. In diesen „grünen Fingern“ besteht ein für Anlieger und die Allgemeinheit nutzbares grünes und straßen-unabhängiges Wegenetz, ein Vorteil auch hinsichtlich gefahrloserer Wege für Kinder zur Schule und Kindergarten.

Auch die Betroffenheit anliegender Bewohner durch den Spielbetrieb der Kinder ist nachvollziehbar. Jedoch ist die Anregung, den Kindergarten aus der Siedlung auszulagern - insbesondere angesichts des Kinderreichtums innerhalb der Siedlung - sozial unvertretbar.

In der Abwägung der Belange ist das starke öffentliche Interesse an einer Lösung des bestehenden Versorgungsengpasses mit Kindergartenplätzen und einem wirtschaftlichen Betrieb dieser Einrichtung von besonderem Gewicht. Die Einrichtung an diesem Standort ist neben der guten Erreichbarkeit durch eine vorteilhafte Ausrichtung der Räumlichkeiten gekennzeichnet. Gerade aus dem umliegenden Neubaugebiet mit seinen zahlreichen jungen Familien wird dieser Kindergarten sehr gut angenommen.

Da ein Hochbauentwurf noch nicht vorliegt und mehrere Alternativen für eine Erweiterungsplanung denkbar sind, ist es zunächst Aufgabe der Bauleitplanung, den rechtlichen Rahmen für spätere optionale Planungen zu schaffen und der Entwicklung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche den notwendigen Spielraum zu geben. Es ist aber Absicht der Stadt, nach Vorliegen einer konkretisierten Planung die bestehende öffentliche Nutzung der Grünfläche nur um das dafür notwendige Maß zu beschneiden. Der öffentliche Grünanteil insgesamt in der Siedlung an den Fischteichen verbleibt überdurchschnittlich hoch.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung übernimmt weitestgehend die bestehenden Festlegungen des Ursprungsplanes bzw. leitet sie aus diesen entsprechend ab.

Geschossigkeit: Der Ursprungsplan gliedert das Neubaugebiet in eine verdichtete Zone entlang der geplanten Umgehungsstraße mit einer weitgehend geschlossenen Riegelbebauung, die II-geschossig, teilweise bis III-geschossig erstellt werden soll und südlich anschließend eine geringer verdichtete I-bis-II-geschossigen Bebauung. Dadurch wird ein weicher Übergang in die Landschaft erreicht. Aus diesem Planungsgedanken leiten sich auch die Höhenfestsetzungen in den Bereichen des vorliegenden Planes ab.

Grundflächenzahlen (GRZ): In den Bereichen des Ursprungsplanes wird überwiegend jeweils eine GRZ bzw. GR festgesetzt, welche mit einer GRZ von 0,35 bis 0,4 dem aufgelockerten Siedlungsbild entspricht.

Wegen der nun mit der vorgesehenen Stellplatzerweiterung erfolgenden Eigentumszusammenlegung im Bereich des SB-Marktes ist die festgelegte GRZ nun auf die gesamte zusammenhängende Fläche des Grundeigentümers zu beziehen. Da die verbleibende (gegenüber dem Ursprungsplan etwas vergrößerte) Baufläche jetzt einen geringeren Flächenanteil ausmacht, sinkt die mögliche GRZ innerhalb der Baufläche auf 0,24.

Die festgelegte GRZ setzt nicht nur einen Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung,

sondern begrenzt entsprechend §19 BauNVO auch die mögliche Versiegelung des Grundstückes. Es wird deshalb durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass für Stellplätze und ihre Zufahrten dieses Plangebiets die versiegelte Fläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die Festlegung der *Bauweise und Firstrichtung*, sowie die Baulinien entlang der Straßenzüge dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen. Entlang der erschließenden Straßen, wie auch entlang der Grünzüge werden formbegleitend Räume definiert und nach Süden bzw. Südwesten hin geöffnet und aufgelockert.

Darüber hinaus werden zur Absicherung der städtebaulichen Gestaltung durch textliche Festsetzungen die *Sockelhöhe, die Drempe(-=Kniestock-)höhe, Firsthöhe und die Dachneigung* begrenzt und festgelegt, so dass keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen und ein harmonisches Gesamtbild erreicht werden kann.

2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird der Gehweg der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert, sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Ist auf der betreffenden Seite der Straße kein Gehweg vorgesehen (z.B. in verkehrsberuhigten Straßen mit Mischprofil), ist statt dessen die Fahrbahnmitte an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt.

Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung der Firsthöhen je nach Geschosszahl begrenzt, um die städtebauliche Einbindung in die Siedlungsstruktur von Bargteheide zu gewährleisten und gegenseitige Beeinträchtigungen (z.B. übermäßige Verschattung) der Gebäude untereinander zu vermeiden, insbesondere auch zur bestehenden Bebauung. Maximal sind bei II-Geschossigkeit 10,5 m (bezogen auf das Erdgeschossniveau) und bei I-Geschossigkeit 8,5 m möglich.

2.4 Gestalterische Festsetzungen

Die betreffenden Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden in die vorliegende Planänderung aufgenommen.

Die Festlegung der *Dachform und Firstrichtung* wurde so gewählt, dass die beabsichtigten, identitätsbildenden, räumlichen Wirkungen unterstützt und andererseits Verschattungen und

Maßstabsprünge weitestgehend vermieden werden. Dabei wurde eine Dachneigung vorgesehen, die einen Dachausbau zulässt.

Um eine einheitliche Erscheinung zu erhalten, ist für die *Eindeckung* eine rotbraune oder anthrazitfarbene Pfanne vorzusehen. Aus gleichem Grund wird auch die Gestaltung der Garagen und sonstigen Nebengebäuden über 5 m² in die Festlegungen der Hauptgebäude mit einbezogen, sodaß entweder ein entsprechend geneigtes Dach oder ein begrüntes Dach vorzusehen ist.

Um auf ökologische Aspekte Rücksicht zu nehmen, werden von diesen Festlegungen zur Dachneigung und Dachdeckung schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m² ausgenommen.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden durch Festsetzung auf eine Palette von ausgewählten und ortsüblichen Materialien (roter/ rotbrauner Ziegel, weißer oder hellfarbener Putz, naturfarbenes oder hellgetöntes Holz) beschränkt. Die Beschränkung verhindert einerseits ein optisches Auseinanderbrechen der zukünftigen Bebauung, lässt aber den Architekten und Bauherren zahlreiche gestalterische Variations- und Kombinationsmöglichkeiten für eine individuelle Ausformung offen. In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig.

2.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Durch den vorliegenden Plan wird eine Änderung der Erschließung gegenüber dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan nicht vorgenommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs (der B 75 und L 89) nicht angelegt werden.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Für die Anzahl der Stellplätze ist vom Stellplatzerlaß (aktuelle Fassung vom 16.08.1995) auszugehen.

2.6 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

a) Verkehrslärm der übergeordneten Straßen und Bahnen:

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches liegen mit der vorhandenen Bundesstraße B 75 im Westen des Plangebietes und der Südumgehung im Norden lärmintensive Schallquellen, welche die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen können und einen qualifizierten Immissionsschutz erfordern.

Die in der Anlage des Ursprungsplanes BP 34 aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm gelten fort (in der Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan erneut beigelegt). Sie beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes Lübeck. Die umfangreiche Berechnung der Lärmimmissionen in den Wohngebieten entlang der B 75 geht von den ungünstigsten Lärmwerten (Hochrechnung mit Wachstum auf das Jahr 2015) aus. Die Festsetzung für Fenster und Außentüren, Balkon/Terrasse von Schlaf- und Kinderzimmern wird dem heutigen fachlichen Stand angepasst, so dass sie im 1. Teilbereich nun generell mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen sind. Solche Fenster sind heute im Markt weit verbreitet.

Die Bahnlinie verläuft ca. 450 m östlich des Kindergartens. Ihre Emissionen wurden einschließlich der abgefragten Prognosedaten bei der Planung der Siedlung an den Fischteichen berücksichtigt. Sie fallen gegenüber den Werten der anliegenden Hauptverkehrsstraßen kaum ins Gewicht. Die Bahn (Netz) weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Grundstück/Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz gestellt werden können.

Trotz der Lärmquellen B 75, Südring und der östlich liegenden Bahnlinie ergab sich für die Gesamtsiedlung an den Fischteichen die Möglichkeit, durch das Baukonzept eine Abriegelung gegenüber den Lärmquellen und eine Öffnung in die unbelasteten Bereiche zu erreichen. Es besteht eine Kombination aus aktivem Lärmschutz nahe der Straßen, lärmschützender Ausbildung von Teilen der Bebauung selber und ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen in nicht abschirmbaren Bereichen.

Die bestehenden Lärmschutzwände haben eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche entsprechend der ZTV/LSW 88 mit einem Schalldämm-Mindest-Maß von 25 dB. Sie sollen selbst nicht verändert werden. Nach den straßenseitigen Baumaßnahmen an der B 75 soll auf dem verbleibenden Streifen eine erneute Einpflanzung erfolgen. Im Kreuzungsbereich Umgehungsstraße / B75 wurde der Lärmschutz in die Eck-Bebauung des MI-Gebietes überführt. Die Sichtbarkeit der Bebauung ist sowohl städtebaulich gestalterisch, wie auch im Vorteil für die Betreiber der Nutzung selbst begründet.

Die östlich der Bundesstraße 75 ausgewiesene Lärmschutzwand ging nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 75 über, sondern verblieb in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Stadt Bargteheide. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 75 ist von allen Schadenersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein der Lärmschutzwand entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.

b) Schutz der Wohnbereiche vor Lärm aus den Bereichen des SB-Marktes.:

Zur Abschätzung und Bewertung der Lärmsituation an den Flächen des SB-Marktes einschließlich der Verkehre auf der vorgelagerten Stellplatzfläche wurde bereits im Februar 1998 ein ergänzendes Lärmgutachten (ebenfalls durch das Fachbüro Masuch und Olbrisch) erstellt. Aufgrund seiner Ergebnisse wurde zum Schutz der Wohnbebauung eine Lärmschutzanlage errichtet.

Um die veränderte Situation durch die vorgesehenen Erweiterungen von Markt und Stellplatzfläche zu erfassen, wurde ein 2. ergänzendes Gutachten in Auftrag gegeben. Seine Ergebnisse liegen bereits vor (Januar 2001). Es kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Erweiterungen mit der umliegenden Wohnbebauung verträglich sind und auch der bestehende Lärmschutz ausreicht. Auch die Tatsache, dass ein Standplatz für Altglasammlung vorgehen wird, ist in der Berechnung der Lärmspitzen berücksichtigt. Zur Sicherung der Wohnbebauung an der Straße Hummelwiese soll darüber hinaus die Lärmschutzwand zwischen Stellplatzanlage und Wohnbebauung verlängert werden. (beide Lärmgutachten in der Anlage)

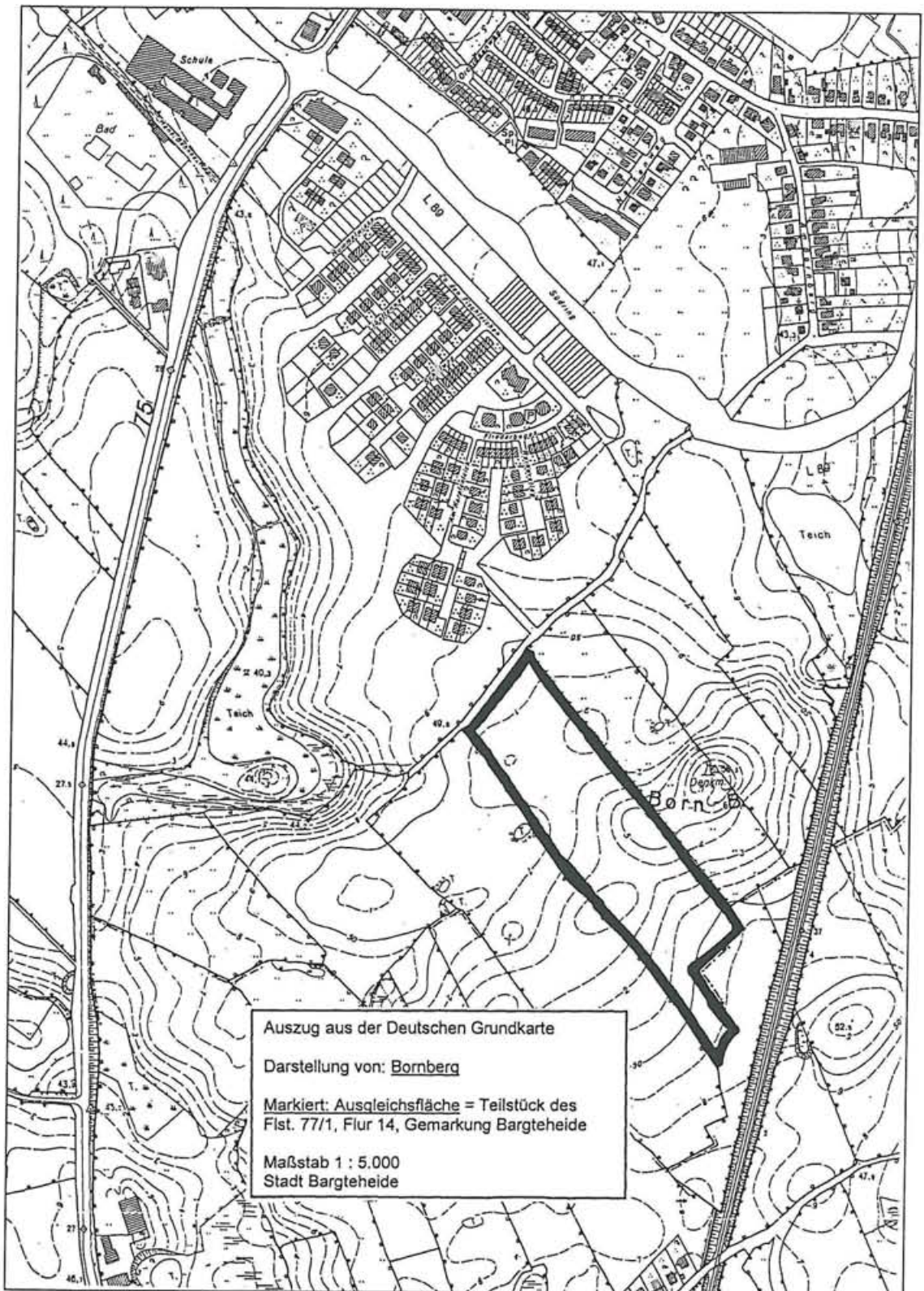
2.7 Grünordnung, Ausgleichsflächen

Seit Inkrafttreten des Bundes-Naturschutzgesetzes (1.5.1993) haben die Gemeinden die Verpflichtung, Eingriffe in den Naturhaushalt - wenn möglich - zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege oder Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, auszugleichen.

Da durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, müssen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Schleswig-Holstein nach §1a BauGB in Verbindung mit dem Runderlass des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998 im Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden.

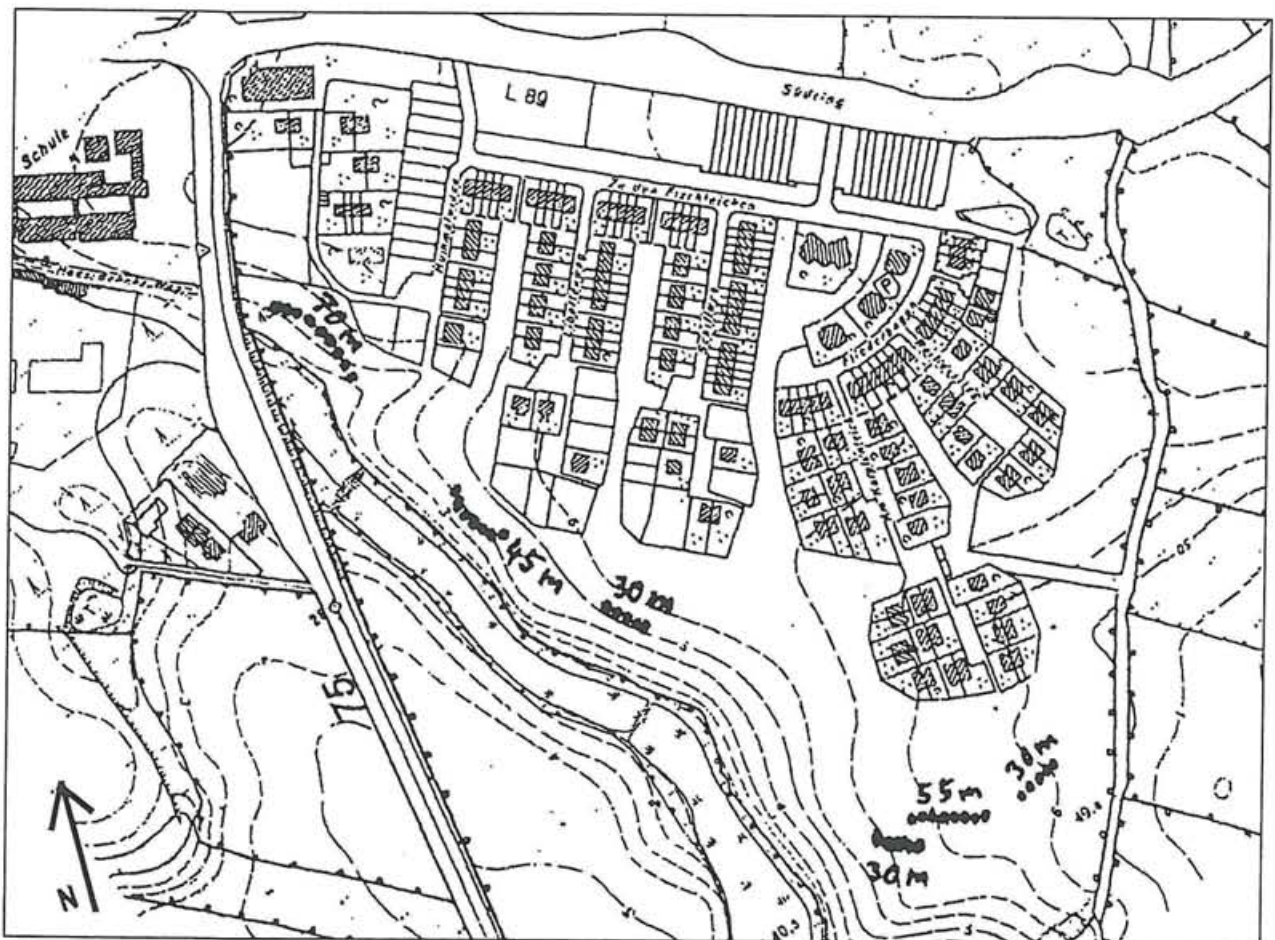
Die anliegende grünordnerische Stellungnahme (Anlage 4) führt unter Berücksichtigung des Bestandes und des geltenden Planungsrechtes eine Bewertung der Eingriffe durch und macht Vorschläge für ihre Kompensation und Umsetzung. Sie zeigt auf, dass die geforderten Kompensierungsmaßnahmen eine Fläche erfordern, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes im Flächenpool der Stadt Bargteheide nachgewiesen wird: Die Stadt Bargteheide hat auf einem Teilstück am Bornberg auf dem Flurstück 77/1, Flur 14, Gemarkung Bargteheide eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Neben kleineren Gehölz und Sukzessionsflächen wurde hier im wesentlichen eine Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt. Mit Schreiben vom 11.10.99 hat die Untere Natur-schutzbehörde die Fläche als Ausgleichsfläche anerkannt und bestätigt, dass die Fläche

für Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von 1:1 angerechnet werden. Von dieser Fläche sollen in Übereinstimmung mit der Eingriffsausgleichsbilanzierung der grünordnerischen Stellungnahme (s. Anlage 4) eine Teilfläche von 1230 m² für die Änderungen dieses Bebauungsplanes herangezogen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch gesonderte Verträge sichergestellt.



Ausgleichsfläche: Hiervon werden 1230 m² den Eingriffen durch Änderungen im dem Plangebiet zugeordnet

Der Eingriff in den bestehenden Knick durch die Erweiterung der Straßenfläche für den neuen Rechtsabbieger wird südlich des Plangebietes des BP 34 erfolgen. Es ist die Neuanlage von Knicks aus heimischen Sträuchern und Bäumen auf einer Länge von insgesamt 260 m bei einer Streifenbreite von jeweils 5 m vorgesehen. Es bestand der Vorschlag des Verschönerungsvereins der Stadt Bargteheide, einen durchgehenden Knickwall anzulegen, der insbesondere für die heimische Fauna als wertvoller angesehen wird, als die vorgesehene Teilung in mehrere Abschnitte. Diesem ökologischen Vorteil ständen gestalterische und insbesondere soziale Nachteile gegenüber. Der Weg würde durch eine durchgehende Bepflanzung von der Siedlung abgekoppelt und erschiene wegen seiner Uneinsehbarkeit dann für die Benutzung von Frauen und Kindern als „unsicher“. Die Nutzung im vorgesehenen Naherholungsraum um die Siedlung wäre dadurch zu stark eingeschränkt. Gleichwohl können auch von den vorgesehen Pflanzungen wertvolle Biotopverbundwirkungen (Trittsteinwirkungen) ausgehen.



Neuanlageflächen für Knicks

Der Bebauungsplan legt die abgewogenen Vorschläge der Grünordnungsplanung als Satzung fest. Wegen der Beschränkungen auf bodenrechtliche Relevanz muss eine Begrenzung des Umfanges grünordnerischer Festsetzungen auf die rechtlich erforderlichen Maßnahmen bzw. auf die wesentlichsten Inhalte erfolgen. Eine weitere Umsetzung der

Grünordnungsplanung kann ggf. durch andere (z.B. privatrechtliche) Mittel erfolgen. Dem Vorschlag der Grünordnungsplanerin, eine Überschildung des Stellplatzbereiches mit Bäumen vorzunehmen, kann nicht gefolgt werden, da andernfalls wegen der gegebenen räumlichen Verhältnisse die notwendige Stellplatzzahl nicht erreicht werden kann. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der Investor bereits die südlich anschließende Begrünung vornimmt und diese einen Teil der beabsichtigten Schirmfunktionen übernimmt. Günstig wirkt sich auch der bestehende Großbaumbestand nördlich des Stellplatzbereiches aus.

Zur weiteren detaillierteren Betrachtung wird auf die in der grünordnerischen Stellungnahme getroffenen Erläuterungen (s. Anlage 4) verwiesen.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Bargteheide wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Bargteheide wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Im Teilbereich 1 des vorliegenden Bebauungsplanes besteht im Norden der Parkplatzfläche eine Transformatorenstation. Die Station befand sich bereits zur Versorgung der ehemaligen Gärtnerei an diesem Standort und versorgt heute einen Teil des B-Plan 34.

- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist in jedem Fall eine Einweisung vor Ort durch unseren Bezirk Ahrensburg Tel. 04102/494513 notwendig.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke. Sie besteht nur für den ersten Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Für den zweiten Teilbereich ist eine Versorgung nicht möglich.

3.4 Nahwärmeversorgung

Das Gebiet ist an eine Nahwärmeversorgung angeschlossen und wird von einem Blockheizkraftwerk westlich der B 76 versorgt.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Bargteheide eine eigenständige Satzung erlassen, auf dessen Regelungen hier ausdrücklich hingewiesen wird.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

Im angegebenen Bereich befinden sich Telekommunikationsunterlagen von KABEL Deutschland, die durch die Planungen evtl. berührt werden und infolgedessen ggf. gesichert, verlegt oder geändert werden müssen. Die Fa. bittet daher, auch zukünftig von weiteren Planungen informiert zu werden.

4 ENTSORGUNG *

)* Die Aussagen zur Entsorgung wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 34 entnommen.

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein System von offenen naturnahen Ringgräben abgeleitet und nach Klärung einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Planbereiches zugeführt und westlich der B 75 in den Vorfluter eingeleitet. Zur Bewältigung der Hochwasserspitze wird die bestehende Rohrleitung mitbenutzt. Um eine Schwermetallbelastung der offenen Regenwasserableitungsanlagen zu vermeiden, sind Blechdächer auszuschließen. Dies wird über eine gestalterische Festsetzung bereits erreicht, die eine Pfanne vorschreibt. Der Ausschluss von Zink- und Kupfer-Rinnen (übliche Baustoffe) hingegen erscheint nach Sichtung des Marktes und mangels gestalterisch befriedigender Alternativen (Plastikrinnen) als ungewollte Härte.

Die wasserrechtlichen Anträge gemäß §7 WHG und §35 LWG sind rechtzeitig vor Baube-

ginn der Wasserbehörde einzureichen. Erst wenn erlaubnisfähige Entwässerungsanlagen vorliegen, gilt die Erschließung als gesichert. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Storman vorzulegen. Die Ausbauplanung der Regenwasserklärung, -versickerung, -rückhaltung und Ableitung wird derart ingenieurmäßig durchgeplant, dass eine Schädigung von Anliegern unterhalb des Neubaugebietes nicht zu erwarten ist.

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Kreises Storman weist darauf hin,

- dass rechtzeitig vor Baubeginn der Gebäude- und Stellflächenerweiterungen im Plangebiet überprüft werden sollte, ob das vorhandene Entwässerungssystem und Regenrückhaltebecken ausreichend zur Ableitung der Mehrmengen dimensioniert ist. Vor Baubeginn ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnisbescheide zu beantragen.
- Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Abflussverminderung von Oberflächenwasser in Gewässer sollte das von Dachflächen ablaufende Wasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken oberflächennah versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens sollte hierzu bereits vor Erschließungsbeginn untersucht werden.
- Die Stellplatzflächen und Verkehrsflächen sollten nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.
- Vor Baubeginn sind alle wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen. Hierzu ist insbesondere die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf den Erlass 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 des Innenministers sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist im Kreis Stormarn durch eine Satzung geregelt.

4.5 Wertstoffsammlung

Für die Wertstoffsammlung (Altglas, Papier usw.) wurde eine Standfläche für 5 Iglus abgestimmt und auf dem Parkplatz des SB-Marktes ausgewiesen.

5 TRINKWASSERSCHUTZ *

)* Die Aussagen zur Entsorgung wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 34 entnommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der vorgesehenen "erweiterten Zone", Schutzzone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe vom 24.06.1986 sind anzuwenden.

6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUNDES UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan für die Aufweitung des Straßenraumes im Zuge der B 75 und im Falle einer Verlagerung des Schallschutzes für dessen Neuanlage erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen den Eigentümern bzw. zwischen Eigentümer und Stadt vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§§ 45ff, 80ff u. 85ff BauGB) Anwendung.

7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlich bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Bargteheide entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

Grunderwerb und Maßnahmen im Zuge der B 75	ca. 175.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 18.500 €
Maßnahmen im Bereich der Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf	ca. 130.000 €

Die erforderlichen Mittel von insgesamt 323.500,- € können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Kanalkosten werden von der Stadt bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Erschließungs- und Bauträger übernommen und obliegen in der Unterhaltung einer privatrechtlichen Vereinbarung.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargtheides
am 25. April 02 gebilligt.

19. Juni 02
Bargteheide, den




Der Bürgermeister