

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 B
- Ortsmitte - Südteil -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Südlich Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13,
westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8.

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutz vorhandener Bepflanzung und zur Pflege der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Lärmtechnische Untersuchungen
 - Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil
- Lärmtechnische Untersuchung -
Juli 1990
 - Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil -
- Ergänzung zur Lärmtechnische Untersuchung -
Januar 1991
 - Lärmuntersuchung für die geplanten Sportanlagen in Bargfeld-
Stegen (B-Plan 4b)
08. Mai 1991
10. Auswirkungen der Altablagerung
 - Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil -
- Auswirkung der Altablagerung -
Juli 1990

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil -, Gebiet: Südlich Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Oktober 1989 und am 14. August 1990.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage aus den entsprechenden Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000. Auf die Darstellung von Höhenlinien wird verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil - der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich zum einen um Bereiche der Straßenrandbebauung auf der Südseite der Kayhuder Straße und auf der Westseite der Jersbeker Straße die bereits fast vollständig mit Gebäuden teilweise aus dem vergangenen Jahrhundert bebaut sind, zum anderen um Bauflächen westlich rückwärtig der Bebauung an der Jersbeker Straße, die bisher unbebaut sind.

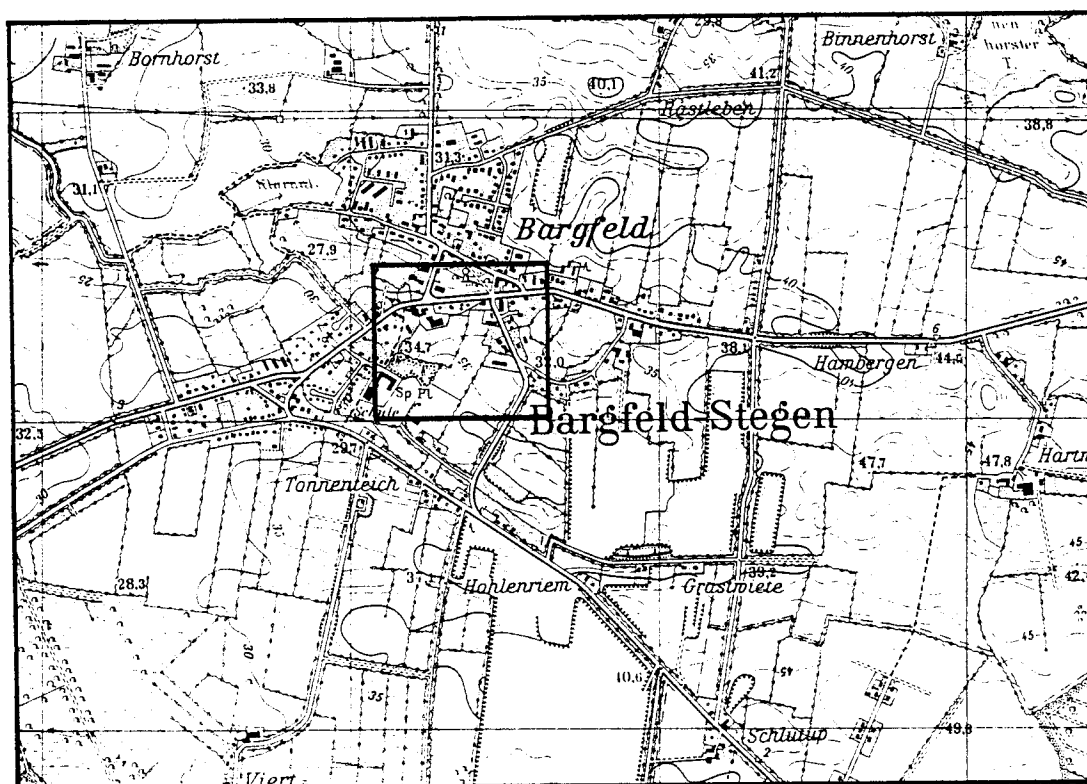
Die Straßenrandbebauung mit ihrer überwiegend älteren Bausubstanz ist als lockere, offene Bebauung anzusehen, wobei sich im Randbereich auch kompakte bauliche Anlagen befinden. aus denen sich neben der baulichen Dichte auch eine unterschiedliche Höhenentwicklung des Baubestandes ergibt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang den vorgenannten Straßen sind zwei bereits bisher vorhandene Grundstücke unbebaut. Sie dienen der langfristigen Baulandreserve der jeweiligen Eigentümer. Durch diese Planung wird rückwärtig der vorhandenen Bebauung an der Jersbeker Straße ein neues Baugrundstück geschnitten, das gleichfalls der langfristigen Baulandreserve des Eigentümers dient. Die rückwärtig neu festgesetzten Bauflächen, die Grundstücke Nr. 4 - Nr. 28 , also 24 Grundstücke, sind für die Deckung des bereits seit vielen Jahren in der Gemeinde Bargfeld-Stegen

bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bestimmt. Die Gemeinde wird, wie auch bereits bisher bei der Neuausweisung größerer unbebauter Flächen, die Vergabe der Grundstücke nur an örtliche Bauplatzbe-
werber sicherstellen. Die Gemeinde wird zu diesem Zweck die be-
treffenden Grundstücke erwerben und selbst erschließen. Die Re-
alisierung und Umsetzung ist in zwei Teilen vorgesehen, wobei ca.
11 - 13 Grundstücke den bekannten örtlichen Baulandbewerbern so-
fort zur Verfügung gestellt werden soll und die verbleibenden
Baugrundstücke bis 1995 im jährlichen kleineren Raten vergeben
wird.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maß-
stab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung
(Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil - ent-
sprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil -
umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:
Als Bauflächen "Mischgebiet" (MI) die vorhandene Straßenrandbe-

bauung entlang der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße mit einer Fläche von ca. 3,04ha, als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) der rückwärtig der Jersbeker Straße befindliche unbebaute Bereich mit einer Fläche von ca.1,65 ha, als Bauflächen "Gewerbegebiet" (GE) ein Bereich des Lärmschutzwalles südlich der Mischgebietsflächen mit einer Fläche von ca.0,11 ha, als Verkehrsflächen die Jersbeker Straße, die künftige Straßenanbindung gegenüber des Mittelweges (Straße D) sowie die inneren Erschließungsanlagen der Straße A und B, Straße D und einschließlich eines Fußweges mit einer Fläche von ca.0,67 ha, als überlagernde Festsetzung einen Lärmschutzwall im südlichen Plangebietsteil mit einer Fläche von ca. 0,3 ha. sowie einer Grünfläche - Kinderspielplatz - mit einer von ca. 0,07 ha.

2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde beabsichtigt, daß Schwergewicht der künftigen Siedlungs- und Wohnbauentwicklung sowie in begrenztem Maße der Gewerbeentwicklung in den Bereichen zwischen der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße und dem vorhandenen Sport- und Freiflächenbereich nördlich des Waldweges zu legen. Hierfür ist als informelle Planung der Gemeinde der Rahmenplan - Ortsmitte - Südteil - Ortsplanung - erstellt. Durch diesen informellen Plan sind konkrete ortsplanerische Lösungsmöglichkeiten erarbeitet. Aufgrund sich ergebender notwendiger Weiterentwicklung der Planung ist von den bisher sehr weit entwickelten Vorgaben des Rahmenplanes abgewichen und eine in sich geschlossene Erschließungseinheit geschaffen, die künftig nur noch durch eine fußläufige Verbindung mit möglichen, westlich angrenzenden Siedlungsansätzen verbunden werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil - ist erster Abschnitt des Bereiches der künftigen Siedlungsentwicklung und dient neben der städtebaulichen Ordnung des Straßenrandbereiches entlang der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße der Bereitstellung notwendiger Wohnbauflächen zur Deckung des bereits seit Jahren bestehenden örtlichen Baulandbedarfes. Neben sofort erforderlichen Baugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfes soll ein Teil der Baugrundstücke in kleineren jährlichen Raten bis zum Jahre 1995 nach Möglichkeit vergeben werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der Straße Kayhuder Straße und Jersbeker Straße mit seiner vorhandenen Bebauung wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich des Landhotels "Ochsenwirt" ist eine Erweiterung geplant. Hierfür sind Bauflächen als Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt, die hier nur für einen Teilbereich des Mischgebietes die Errichtung eines "Gästehauses" oder "Hotels" zulassen (Grundstück Nr. 38). Die Art der baulichen Nutzung des rückwärtig der Jersbeker Straße befindlichen unbebauten Bereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für einen Teilbereich, der für die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich ist, wird im Vorgriff eine künftige Plangebietserweiterung der durch die überlagernde Festsetzung des Lärmschutzwalles betroffene Grundstücksteil als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

Für die bereits bebauten Grundstücke, wie auch für die bisher unbebauten Grundstücke, sind teilweise auf das jeweilige Grundstück bezogen überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, bzw. grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist, angepaßt an den vorhandenen Bestand, im Bereich der bebauten Grundstücke teils in zweigeschossig offener Bauweise, eingeschossig offener Bauweise, bzw. eingeschossig nur mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für ein bestehendes Grundstück (Grundstück Nr. 1) ist eine "Abweichende Bauweise" festgesetzt, bei der Gebäudelängen bis 55 m zulässig sind, ansonsten die offene Bauweise gelten soll. Für den Bereich der unbebauten Grundstücke des "Allgemeinen Wohngebietes" ist die Bebauung der Bauflächen in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des "Gewerbegebietes" ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist unterschiedlich gegliedert. Für den zweigeschossigen Bereich im Westteil des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgesetzt. Für den Bereich der eingeschossigen Bebauung entlang der Kayhuder Straße ist die Grundflächenzahl (GRZ)

mit 0,40 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,40 festgesetzt. Für den Bereich der zweigeschossigen Bebauung auf der Westseite der Jersbeker Straße ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,40 festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes mit abweichender Bauweise ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,30 festgesetzt, dies gilt auch für einen eingeschossigen Bereich an der Westseite des Plangebietes. Der unbebaute Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,30 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzgesetzes und für eine deutliche Verbesserung sind für den Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Für die Bereiche der Kayhuder Straße und Jersbeker Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Untersuchungen hierzu sind durchgeführt. Die lärmtechnischen Untersuchungen sind Bestandteil dieser Begründung. Darüberhinaus sind Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, die mögliche schädliche Auswirkungen der östlich des Plangebietes gelegenen Altablagerungsstätte untersucht. Diese "Auswirkung der Altablagerung" ist gleichfalls Bestandteil der Begründung.

Für die Grundstücke Nr. 11 bis Nr. 14 sind aufgrund freizuhalten-der Abstandsflächen die rückwärtigen Grundstücksteile auf der Südwestseite außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Fläche Nutzungseinschränkungen in Form einer Baulast gegeben. Innerhalb dieser Flächen ist eine Überbauung unzulässig und diese Flächen dürfen nicht auf die auf dem belasteten Grundstück erforderlichen Abständen und Abstandsflächen angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben hiervon unberührt.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 B wird in seinen Randbereichen durch die bereits bestehenden Straßen Kayhuder Straße und Jersbeker Straße erschlossen. Die Kayhuder Straße ist neu ausgebaut. Für die Jersbeker Straße ist ein Ausbau mit Ausnahme des bereits bestehenden Einmündungsbereiches in die Kayhuder Straße in nächster Zeit vorgesehen. Die durch den Ausbau der Jersbeker Straße notwendigen privaten Grundstücksflächen sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Die Kayhuder Straße ist entlang des Plangebietes in unterschiedlichen Querschnittsanordnungen ausgebaut, wobei jedoch immer folgende Elemente vorhanden sind: Auf der Südseite kombinierter Rad- und Fußweg mit 2,75 m Breite, Fahrbahnen mit 6,5 m Breite und Fußweg auf der Nordseite mit 1,5 m Breite.

Für die Jersbeker Straße ist folgender Ausbau geplant: Auf der Ostseite 1,5 m breiter Fußweg, 6,0 m breite Fahrbahn sowie 2,5 m breiter kombinierter Rad- und Fußweg.

Zur großräumigen Erschließung mit im Hinblick auf weitere Baugebietsabschnitte ist die Anlegung einer Straßenanbindung zur Kayhuder Straße im Bereich der Einmündung Mittelweg vorgesehen. Dieser Einmündungsbereich ist im folgenden Regelquerschnitt vorgesehen: Auf der Ostseite beginnend 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg.

Zur inneren Erschließung der Wohnbauflächen im Ostteil des Plangebietes ist die Neuanlegung von Verkehrsflächen vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Jersbeker Straße mit ca. 25 m Tiefe ist ein Ausbau nach dem Trennsystem im Regelquerschnitt vorgesehen: 2,25 m kombinierter Rad- und Fußweg, 6,0 m Parkplätze in Senkrechtaufstellung und 1,5 m überfahrbarer Fußweg. Diese Parkplätze dienen der notwendigen Versorgung der Jersbeker Straße, da eine Anordnung in der Jersbeker Straße selbst aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als nicht vertretbar angesehen wird und hierfür auch nur unter erheblicher Beeinträchtigung privater Belange geeignete Standorte gefunden werden können. Die Fortführung der Erschließungsstraße (Straße B) ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Verkehrsflächen sind mit 8,5 m Gesamtbreite festgesetzt. Der Ausbau dieses verkehrsberuhigten Bereiches ist in einer von diesem Planverfahren unabhängigen besonderen Ausbauplanung erstellt. Hierbei sind insbesondere notwendige Flächen für das Parken von Fahrzeugen in ausreichendem Maße, mindestens 10 Parkplätze, sowie eine angemessene Ausgestaltung mit Großgrün berücksichtigt.

Von der Stichstraße B abgehend ist zur weiteren inneren Erschließung die Anlage eines Fußweges mit 4,0 m Breite vorgesehen.

Im Vorgriff auf eine mögliche Baugebietserweiterung an der Südostecke des Plangebietes anschließend (Gewerbegebiet) ist die Errichtung einer Andienungsstraße (Straße C) mit folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn und 0,5 m befestigter Randstreifen.

Für rückwärtig liegende Grundstücke an der Jersbeker Straße (Grundstück Nr. 2) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Grundstücke Nr. 11, 14, 16, 17, 20, 23, 24, 25, 28) und südlich Kayhuder Straße (Grundstücke Nr. 38, 39, 40) ist eine private Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit angemessener jedoch mindestens 3,2 m Breite vorgesehen. Für das Grundstück Nr. 14 ist in diesem besonderen Fall die Überlagerung eines Fahr- und Leitungsrechtes auf den festgesetzten Fußweg vorgesehen.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken ist über das bestehende ausreichend leistungsfähige Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide der STADT BARGTEHEIDE sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist das durch bereits in den Straßen Kayhuder Straße und Jersbeker Straße bestehende Entsorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Für die neu zu erstellenden Straßen ist diese ergänzende Errichtung von Abwasserleitungen vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND STORMARN-LAUENBURG, in dem die Gemeinde Mitglied ist, sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutssysteme sichergestellt. Mittelfristig ist in angemessenem Umfang die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken und Absetzbecken zur Oberflächenwasserbehandlung an geeigneten Stellen vorgesehen. Für die neu zu errichtenden Straßen ist der ergänzende Bau von Oberflächenwasserleitungen vorgesehen. Geeignete Standorte für vorgenannte Maßnahmen sind sinnvoll nur außerhalb der geschlossenen Ortslage zu suchen. Geeignet wären der Bereich Voßkrog/Kayhuder Straße und Klärwerk als Bereiche an den betroffenen Vorflutsystemen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG-AG sichergestellt. Über die vorgesehene Neuerrichtung einer weiteren Transformatorenstation an der Straße A ist weiter eine sinnvolle Verlegung der Transformatorenstation des Bereiches der "Raiba" vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für Teile des Gemeindegebietes besteht bereits eine Erdgasversorgung durch den Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE, ein weiterer Ausbau ist geplant. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4B kann mit Erdgas versorgt werden.

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz Bargteheide der DEUTSCHEN BUNDESPOST angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Aufgrund günstiger Bodenverhältnisse soll ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers hier insbesondere Dachflächenwasser einer grundstücksbezogenen Versickerung zugeführt werden. Dies entspricht der in diesem Bereich von der Gemeinde getätigten Praxis. Hierdurch kann eine angemessene Entlastung der Vorflutssysteme sichergestellt werden. Der bestehende Dorfteich im Bereich des Dorfangers dient für den Bereich des jetzigen Neubaugebietes als Regenwasserrückhaltung.

Zur Sicherung der Müllabfuhr sind an erforderlichen Stellen Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze festgesetzt, die nur an den Leertagen der Müllabfuhr genutzt werden dürfen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - wird von den Straßen Kayhuder Straße und Jersbeker Straße berührt. Von diesen Straßen gehen auf Grund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmschutzimmissionen aus. Darüberhinaus sind Lärmschutzbeeinträchtigungen von den südlich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegenden Sport- und Freiflächen zu erwarten.

In der Planzeichnung ist zur Abgrenzung zwischen den Bauflächen und den Sport- und Freiflächen sowie zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbebauflächen die Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen in Form von Lärmschutzwällen, ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand vorgesehen.

Schalltechnische Ermittlungen zur Beurteilung und Festlegung notwendiger Schallschutzmaßnahmen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes sind erstellt. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Entwurf eingestellt und festgesetzt. Es sind für die Bereiche der Straßenrandbebauung entlang der Kayhuder Straße und der Jersbeker Straße passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 getroffen. Zur deutlichen Verbesserung des Schallschutzes sind für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang des Sport- und Freiflächenbereiches auf der Südwestseite sowie entlang der gewerblichen Bauflächen/Mischbauflächen auf der Südostseite Lärmschutzwälle mit mindestens 3,5 m Höhe bzw. 3,0 m Höhe über den zugehörigen Geländeoberkanten des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Diese Anlagen sind nach den gutachtlichen Untersuchungen nur zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich. Die Gemeinde will durch diese getroffenen aktiven Schallschutzmaßnahmen jedoch eine deutliche Verbesserung und Sicherung des Schallschutzes zum Wohle der künftigen Wohnbebauung sicherstellen.

Aufgrund der südöstlich benachbarten Altablagerungsstätte (Nr. 36 des Verzeichnisses des Kreises Stormarn) ist eine Bodenluftuntersuchung zum Nachweis möglicher Beeinträchtigungen erstellt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß nach bisherigem Kenntnisstand sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen ergeben. Besondere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Untersuchungen zum Schallschutz wie auch zur Bodenluft sind

Bestandteil dieser Begründung und vor dem Vermerk des Beschlusses über die Begründung eingefügt.

Es sind dies:

Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil -
- Lärmtechnische Untersuchung -
Juli 1990

Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil -
- Ergänzung zur Lärmtechnische Untersuchung -
Januar 1991

Lärmuntersuchung für die geplanten Sportanlagen in Bargfeld-Stegen
(B-Plan 4b)
08. Mai 1991

Rahmenplan Bargfeld-Stegen, Ortsmitte - Südteil -
- Auswirkung der Altablagerung -
Juli 1990

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung und zur Pflege der Landschaft:

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung als Knick sind für diese vorhandenen Knicks nach § 9(1) 25 BauGB entsprechende Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen, wobei sie ca. alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden sollen.

Im Bereich der Straße D sowie der Straße B als verkehrsberuhigter Bereich ist das Anpflanzen von Laubbäumen vorgesehen. Im Bereich der Straße D werden hierzu im Zuge künftiger Ausbauplanungen Anpflanzflächen vorgesehen. Für den Bereich der Straße B werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Vielmehr sind hier im Zuge der Ausbauplanung der verkehrsberuhigten Flächen an geeigneten Standorten innerhalb des Verkehrsraumes die Anpflanzung von Laubbäumen festgelegt.

Für den Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes - Lärmschutzwahl - ist eine Grünentwicklung in Form einer Sukzessionsfläche vorgesehen. Es werden daher keine besonderen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Bereich soll unter Einbeziehung der südlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Böschungsbereiche einer möglichst ungestörten Eigenentwicklung überlassen werden. Lediglich bei starker Verbuschung soll durch behutsames Entfernen angefliegenen Strauch- und Baumbewuchses eingegriffen werden. Auf diesem Wege kann im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Nadelholzbestandes auf dem Flurstück 28/4 in eine offene Parklandschaft und unter Einbeziehung des in Teilbereichen die Sportanlagen umfassende Schulwaldanpflanzung eine große Vielfalt von Landschaftselementen erhalten und gefördert werden.

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 Gemeinde Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 B - Ortsmitte - Südteil - erstellt. Zur Übersichtlichkeit sind für die einzelnen Erschließungsteile gleichbleibende Nummerierungen vorgesehen.

A. Grunderwerb		
1. Straße A	14.400,00 DM	
2. Straße B	43.520,00 DM	
3. Straße e	9.600,00 DM	
4. Fußweg	5.632,00 DM	
5. Straße D	26.880,00 DM	
6. Lärmschutzwall	103.040,00 DM	
	<hr/>	
	203.072,00 DM	203.072,00 DM
B. Verkehrsflächen		
1. Straße A	46.875,00 DM	
2. Straße B	170.000,00 DM	
3. Straße C	37.500,00 DM	
4. Fußweg	22.000,00 DM	
5. Straße D	105.000,00 DM	
	<hr/>	
	381.375,00 DM	381.375,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40 %)		
1. Straße A	4.422,00 DM	
2. Straße B	20.100,00 DM	
3. Straße C	7.236,00 DM	
4. Fußweg	5.896,00 DM	
5. Straße D	10.720,00 DM	
	<hr/>	
	48.374,00 DM	48.374,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Straße A	3.000,00 DM	
2. Straße B	15.000,00 DM	
3. Straße C	6.000,00 DM	
4. Fußweg	3.000,00 DM	
5. Straße D	6.000,00 DM	
	<hr/>	
	33.000,00 DM	33.000,00 DM
E. Straßenbegrünung (Bäume usw.)		
2. Straße B	10.500,00 DM	
5. Straße D	3.000,00 DM	
	<hr/>	
	13.500,00 DM	13.500,00 DM

F. Lärmschutzwall	113.438,00 DM	113.438,00 DM
		<hr/>
		792.759,00 DM
Planung und Abrundung ca. 13,5 %		107.241,00 DM
		<hr/>
		900.000,00 DM
		<hr/> <hr/>

Die Kosten zu A - F sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Bargfeld-Stegen 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 90.000,00 DM
 =====

Diese Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung in dem Haushalt für das Jahr 1991 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

G. Schmutzwasserkanalisation

1. Straße A	16.005,00 DM
2. Straße B	72.750,00 DM
3. Straße e	26.190,00 DM
4. Fußweg	21.340,00 DM
5. Straße D	38.800,00 DM

	<hr/>	175.085,00 DM	175.085,00 DM
--	-------	---------------	---------------

H. Regenwasserleitung (60 %)

1. Straße A	6.633,00 DM
2. Straße B	30.150,00 DM
3. Straße C	10.854,00 DM
4. Fußweg	8.844,00 DM
5. Straße D	16.080,00 DM

	<hr/>	72.561,00 DM	72.561,00 DM
--	-------	--------------	--------------

I. Wasserversorgung

1. Straße A	7.095,00 DM
2. Straße B	32.250,00 DM
3. Straße C	11.610,00 DM
4. Fußweg	9.460,00 DM
5. Straße D	17.200,00 DM

	<hr/>	77.615,00 DM	77.615,00 DM
--	-------	--------------	--------------

Planung und Abrundung ca. 15 %

	<hr/>	325.261,00 DM
		49.739,00 DM
	<hr/>	

		375.000,00 DM
	<hr/> <hr/>	

Die Kosten von G - I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 B, Gebiet: Südlich Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 25. Juni 1991.



Bargfeld-Stegen, den 08. Juli 1991

Heinrich ...
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 1990; Oktober 1990; Januar 1991; Juni 1991;