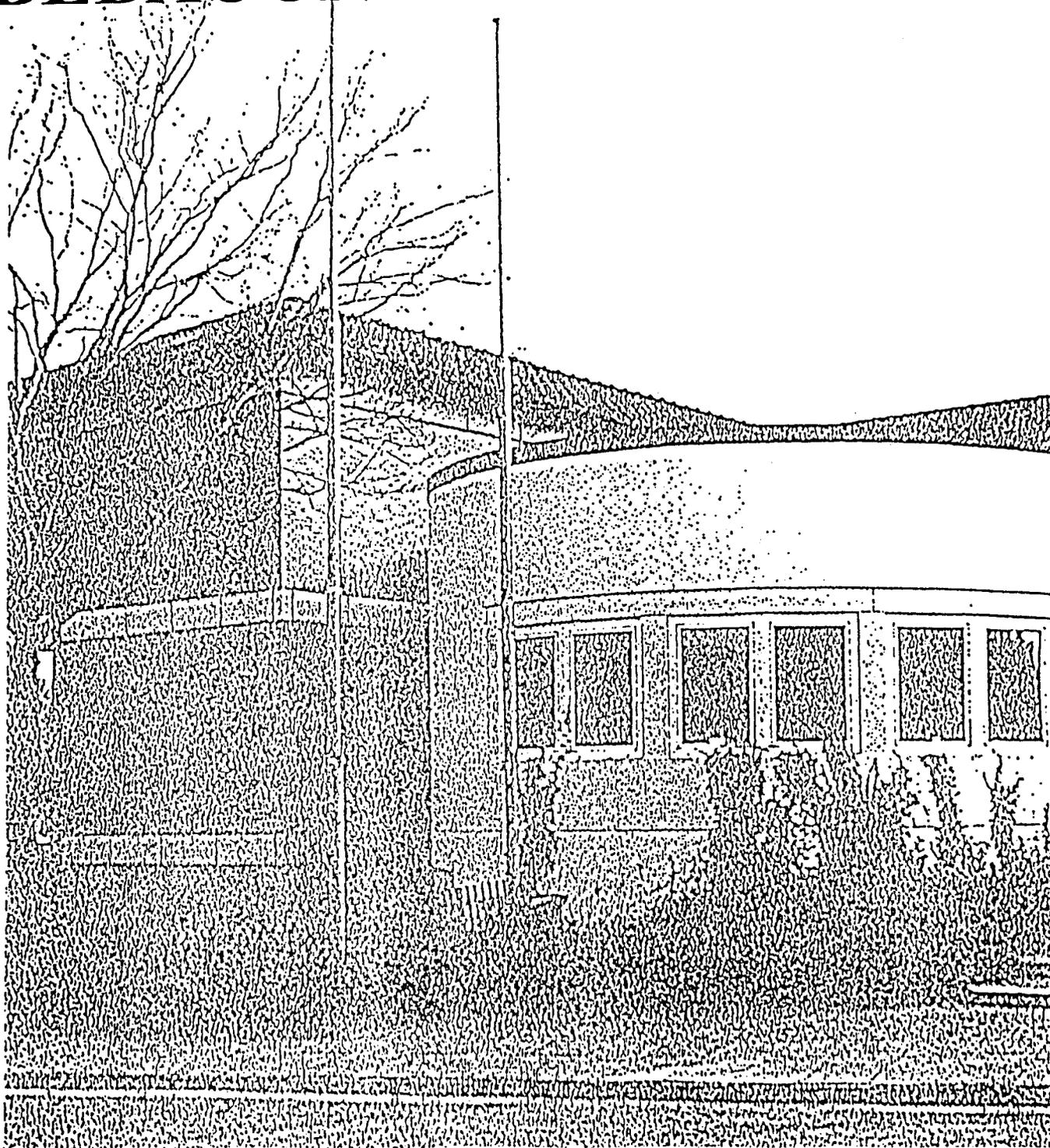




# STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 b  
der Stadt Bargtheide

Gebiet: Eckhorst Nr. 34 und Nr. 36

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum .....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	9 - 10
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	11
b) Ver- und Entsorgung .....	12
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	13
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	14
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	15
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	16
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	17
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	18
b) Allgemeine Hinweise .....	19 - 20
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	21

Anlage: Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10  
der Stadt Bargtheide  
MASUCH + OLBRISCH  
Ingenieurgesellschaft mbH  
22133 Oststeinbek  
Stand: Juli 1995

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der im Jahre 1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 10 wurde aufgrund eines Normkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht der Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein in Lüneburg, mit Urteil vom 15. September 1988, für nichtig erklärt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1988 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet: Südöstliche Grenze der Hamburger Straße (B 75) zwischen Papendoor und südwestlicher Grenze des Kreisgymnasiums II, südwestliche Grenze des Kreisgymnasiums II bis zur Straße Am Volkspark, östliche Grenze der Straße Am Volkspark, nördliche Grenze der Straße Alte Landstraße (B 434) bis zur Einmündung der Straße Hasselbusch, südliche Grenze der Lindenstraße zwischen Alte Landstraße und Papendoor, westliche Grenze der Straße Papendoor beschlossen.

Hierzu sind die Aufstellungsverfahren bis zur Entwurfsfassung fortgeführt worden.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bebauungsplan Nr. 10 und der sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Straße Eckhorst war davon auszugehen, daß sich eine vertretbare Lösung der verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit der Straße Eckhorst seinerzeit noch nicht abzeichnete. Um jedoch die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes zu ermöglichen, hat die Stadtvertretung mit Beschluß vom 05. April 1995 den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 auf den Raum zwischen der Straße Alte Landstraße ( mit Verkehrsfläche), Hamburger Straße (mit Verkehrsfläche) und Eckhorst ( ohne Verkehrsfläche ) beschränkt.

Für diesen Bereich ist das Aufstellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 10 -Neuaufstellung- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. September 1998 rechtswirksam geworden.

Für das verbleibende und nicht mehr einbezogene Gebiet ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 05. April 1995 die Aufstellung als Bebauungsplan Nr. 10a beschlossen worden.

Diese Planung beinhaltet auch die generelle Untersuchung zur künftigen Verkehrsführung und Verkehrsplanung in diesem Bereich. Die Voruntersuchungen sind hierzu jedoch noch nicht abgeschlossen, so daß das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a noch nicht eingeleitet worden ist.

Zwischenzeitig ergibt sich jedoch ein dringendes Planungserfordernis zur Sicherung und Entwicklung des Standortes der Verwaltung des Amtes Bargteheide-Land an der Straße Eckhorst einschließlich der Entwicklungssicherung des zugehörigen Kindertagesstättenbereiches.

Da keine Planungssicherung erforderlich sein wird, soll das Planverfahren mit dem Vorentwurfsbeteiligungsverfahren eingeleitet werden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20. Mai 1999 den Vorentwurfsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 10b für den Bereich Eckhorst Nr. 34 und Nr. 36 gefaßt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b im Maßstab 1 : 2.500 wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10b ist die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch in 22133 Oststeinbek beauftragt. Die technische Durchführung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro ML-PLANUNG, Lübeck.

Mit Schreiben vom 01. Juni 1999 ist das Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie den nach § 29 Bundesnaturschutz Betroffenen eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 09. Juni 1999 bis zum 23. Juni 1999 durchgeführt.

Über das Ergebnis der durchgeführten Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 09. September 1999 entschieden unter Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung.

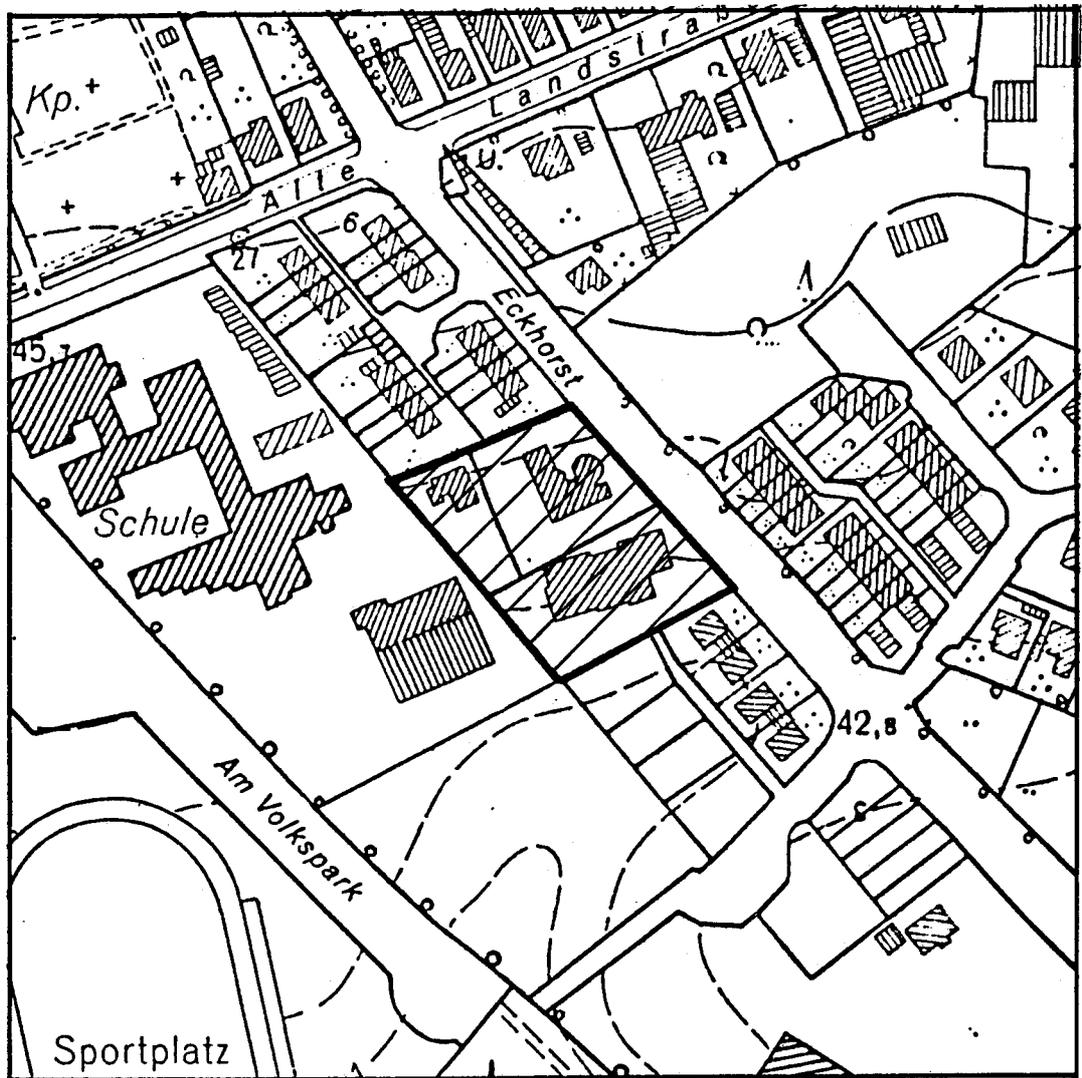
Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 09. September 1999 den Bebauungsplan Nr. 10b für den Bereich Eckhorst Nr. 34 und Nr. 36 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 17. September 1999 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie den nach § 29 Bundesnaturschutz Betroffenen eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 10b erfolgte in der Zeit vom 29. September 1999 bis zum 29. Oktober 1999 einschließlich.

Über das Ergebnis der durchgeführten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 15. Dezember 1999 entschieden unter gleichzeitiger Bestätigung der Abwägungsentscheidungen des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 09. September 1999 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 15. Dezember 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 10b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 2.500



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 10b 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 das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b für den südöstlichen Bereich des Kindergartengrundstückes eine Fläche für den Gemeinbedarf -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindergarten- aus, für den nordöstlichen Bereich der Verwaltungsgebäude eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

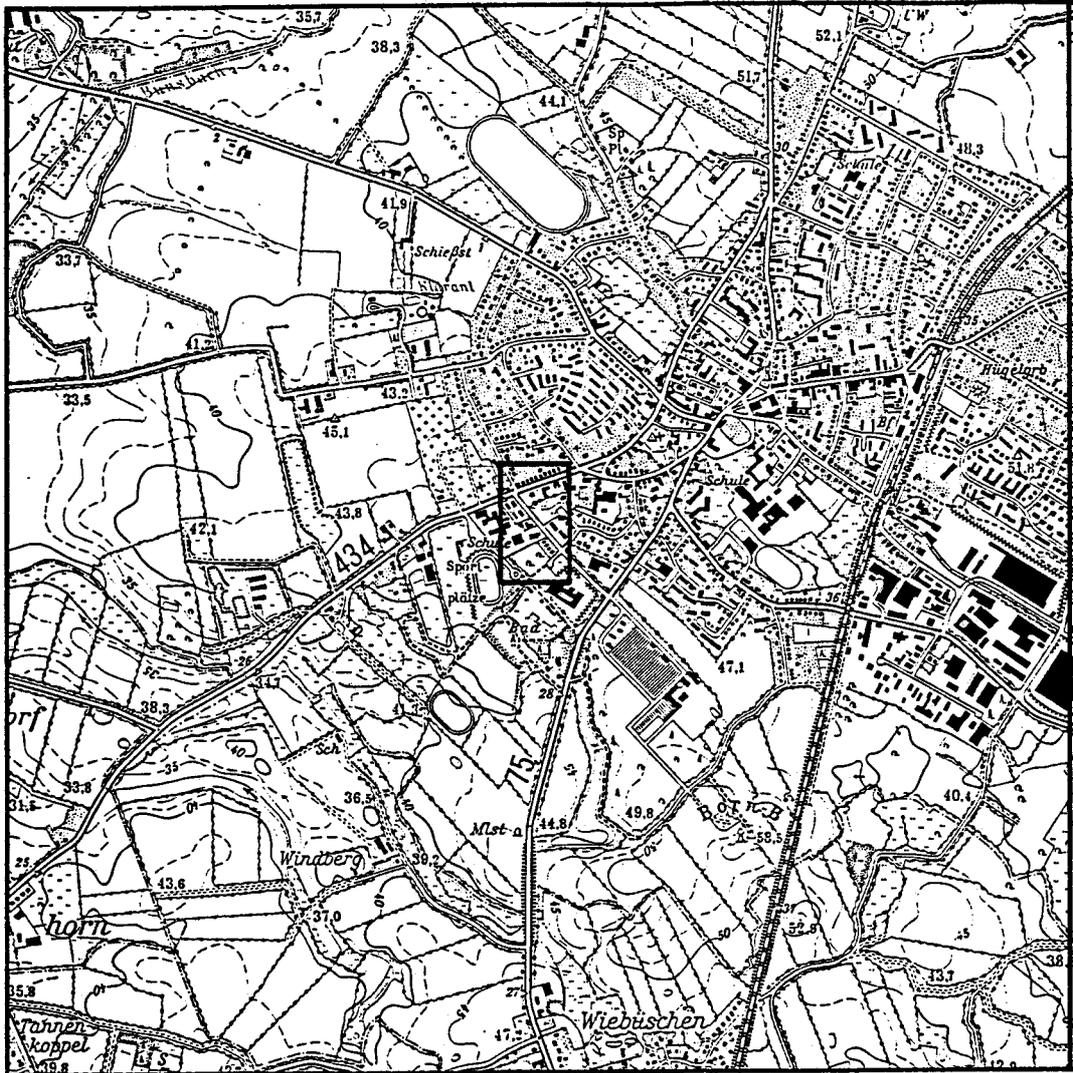
Unter Berücksichtigung der Aufnahme weitergehender Regelungen zu den Nutzungsvorgaben der Baunutzungsverordnung kann das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan Nr. 10b aus dem Flächennutzungsplan gesichert werden.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 35-82 59-55, 35-82 59-55A, 35-82 59-55B und 35-82 59-55D im Maßstab 1 : 1.000. Auf die Darstellung von Höhenlinien wird verzichtet, weil zum einen keine amtlichen Vorgaben bestehen und zum anderen ein besonderes Aufmaß hierzu als nicht erforderlich angesehen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 10b liegt im Südwesten des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Alte Landstraße (B 434) und Hamburger Straße (B 75) auf der Südwestseite der Eckhorst.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 10b entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Teile der Flur 19 mit den Flurstücken 12/61, 12/66 und 12/68.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 5.158 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Bauflächen -Allgemeines Wohngebiet- den Bereich der Verwaltungsgebäude mit einer Fläche von 2.923 qm.

Als Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- mit einer Fläche von 2.235 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Aufgrund der Entscheidung des Amtsausschusses des Amtes Bargtheide-Land den Sitz der Amtsverwaltung am jetzigen Standort Eckhorst 34 zu belassen und hier durch einen Erweiterungsbau einen den künftigen Erfordernissen gerechten Verwaltungssitz zu sichern, ist es erforderlich, für den betreffenden Bereich das zur Zeit ruhende Aufstellungsverfahren wieder einzuleiten.

Da jedoch die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a notwendigen Verkehrsuntersuchungen mit dem Schwerpunkt einer möglichen Westumgehung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sind, ist es nicht möglich, das Planverfahren für den Gesamtbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 10a zu entwickeln. Es ist nunmehr vorgesehen nur für den Bereich des Verwaltungssitzes und den Bereich des zugehörigen Kindergartens das Aufstellungsverfahren zur verbindlichen Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 10b einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10b sollen hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung, sowohl der Amtsverwaltung als auch des hier vorhandenen Kindergartens, festgelegt werden.

Mit den hier vorgesehenen Ergänzungsbauvorhaben bzw. Sanierungs- und Umgestaltungsbauvorhaben ergeben sich keine grundlegenden Strukturveränderungen, so daß diese vorgesehenen Bauvorhaben nach wie vor an diesem Standort eingefügt werden können.

Nachhaltige Auswirkungen und Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die Amtsverwaltung wird jedoch durch diese vorgesehene Planung in die Lage versetzt, eine zeitgerechte und künftigen Bedürfnissen entsprechende Verwaltung entstehen zu lassen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b gliedert sich bezüglich der Bauflächen in zwei verschiedene Bereiche.

Der Bereich des jetzigen Kindergartens ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte- festgesetzt.

Die Baufläche dieser Fläche für den Gemeinbedarf ist grundstücksübergreifend durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und abweichender Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen bis 57 m Länge zulässig, ansonsten gelten auch hier die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Weiter ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Der Bereich des jetzigen Verwaltungsgebäudes des Amtes Bargteheide-Land wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind weitergehende Festsetzungen zur Nutzungsgliederung des Allgemeinen Wohngebietes durch Text getroffen.

Die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksübergreifend durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und abweichender Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen bis 57 m Länge zulässig, ansonsten gelten auch hier die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Weiter ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter ist für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes eine dreigeschossige Bebauung als zulässig festgesetzt, wenn es sich bei dem 3. Geschoß um das Kellergeschoß handelt und die Sockelhöhe des Erdgeschosses nicht mehr als 1,80 m über der vorhandenen mittleren Geländeoberkante des künftigen Gebäudeanschnittes liegt. Für diese zulässige dreigeschossige Nutzung gilt weiterhin die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstgrenze. Dies wird insbesondere damit begründet, als daß der vorhandene Baubestand bereits jetzt überwiegend als dreigeschossiges Gebäude zu beurteilen ist.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im wesentlichen Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen getroffen.

Die Drempelhöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Zur zulässigen Sockelhöhe ist eine besondere Festsetzung für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes getroffen; ansonsten gelten hier die Regelungen der Landesbauordnung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich flächenhafte Grünelemente als Einzelbaumbestand. Dieser ist eingemessen und als nicht prägend zu bewerten. Aus diesem Grunde sind nur die erhaltenswerten Bäume außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen mit Erhaltungsgeboten belegt. Neuanpflanzungen sind nicht vorgesehen, da davon ausgegangen wird, daß der Jungbestand sich entsprechend entwickeln wird.

Die Belange zur Landschaftspflege und Ortsbildpflege sind durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Einzelbäume im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b wird an seiner Nordostseite durch die bereits bestehende und außerhalb des Plangebietes liegende Straße Eckhorst verkehrlich erschlossen. Dieser Straßenzug der Straße Eckhorst ist verkehrsgerecht ausgebaut. Besondere Ausbaumaßnahmen sind für diese das Plangebiet berührende Straße nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, daß das vorhandene Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Straße Eckhorst unter Annahme eines Altbaubereiches hinreichend den Erfordernissen gerecht wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der neu entstehenden baulichen Erweiterungen.

Weitere Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungen sind nicht erforderlich.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträger SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefonnummer (0451) 488-4710, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch von der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH beauftragte Unternehmen sichergestellt.

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 und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Versorgungsleitungssystem abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungssystems im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b wird auf seiner Nordostseite durch die bestehende Straße Eckhorst berührt. Von dieser das Plangebiet begrenzenden Straße Eckhorst gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Mit der Entwurfsfassung wird die bereits bestehende Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10a gleichfalls in dieses Verfahren eingestellt und mit den zu berücksichtigenden Lärmpegelbereichen als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Das Plangebiet ist demnach mit dem Lärmpegelbereich II betroffen. Hierzu sind entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

Die schalltechnische Ermittlung ist Bestandteil dieser Begründung.

Auf weitergehende Ausführungen zu den Belangen des Schallschutzes wird verzichtet.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b handelt es sich um einen Bereich südwestlich entlang der Straße Eckhorst.

Er liegt im westlichen Teil am Rande des Innenstadtgebietes.

Dieser angrenzend wohnbaulich strukturierte Bereich ist in seinem Plangebiet selbst durch die bestehenden Verwaltungsgebäude bzw. das vorhandene Kindergartengebäude deutlich von größeren Gebäudestrukturen geprägt.

Unter Einbeziehung der angrenzenden Siedlungsstruktur, hier auch den westlich liegenden Schulkomplex, ergibt sich eine sehr unterschiedliche bauliche Dichte in diesem Bereich.

Das Plangebiet wird von keinem linearen flächenhaften Grünbestand berührt. Es ist nur von Einzelbaumbestand bewachsen, der in die jetzige Nutzungsstruktur eingebunden ist und selbst keine prägenden bzw. zwingend zu erhaltenden Großgrünstrukturen beinhaltet. Darüber hinaus befinden sich auch keine nach § 15a bzw. § 15b Landesnaturschutzgesetz schützenswerten Landschaftsbestandteile.

Ausgehend von der bestehenden Nutzung und den vorgesehenen ergänzenden baulichen Entwicklungen ergibt sich keine grundlegende Veränderung dieses Bereiches. Darüber hinaus lassen die verbleibenden freien Grundstücksbereiche, aufgrund des hier zu sichernden Nutzungsanspruches insbesondere auch im Freiflächenbereich, keine durch besondere Grünordnung mögliche Verbesserung des Landschaftsbildes zu. Vielmehr sollen für die bestehenden jüngeren Einzelbaumanpflanzungen ein entsprechender Entwicklungszeitraum gesichert werden.

Eine Neuentwicklung linearer bzw. flächenhafter Grünelemente in diesem Bereich ist aufgrund der besonderen Anforderungen und des besonders hohen Nutzungsanspruches sowie der Begrenztheit der Flächen aus städtebaulichen Gründen nicht angemessen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan eine Mindestmaß des Schutzes der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich unter besonderer Berücksichtigung der hier zu sichernden Nutzungsansprüche 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) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie  
Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10b handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist. Aufgrund gerichtlicher Entscheidungen handelt es sich hierbei um eine Bebauungsplanfassung, die den jetzigen Ansprüchen dieses Bereiches in keiner Weise gerecht wird.

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

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung in die Grundstückstiefe hinein, die jedoch bereits in früheren Planfassungen planungsrechtlich abgedeckt war.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt 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 Nr. 10 ist die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,2 festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1962 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 nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,7 für den Gesamtbereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für die Baugrundstücke des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“.

Unter besonderer Berücksichtigung der hier vorgesehenen Nutzungsansprüche, auch auf den Außenflächen der Grundstücke, sind besondere Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, des Schutzgutes „Klima und Luft“ sowie des Schutzgutes „Landschaftsbild“ nicht vorgesehen.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet und über bestehende Regenwasserkläranlagen gereinigt wird.

Weitergehende Belange sind aufgrund der hier vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung aller anderen städtebaulichen Belange nicht zu sichern.

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 Bargtheide 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.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich nur um Bereiche privater Baugrundstücke, für das keine vorstehend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen sind.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebietes im öffentlichen Bereich ist bereits vollständig abgeschlossen. Besondere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Von daher ergibt sich kein zu berücksichtigender Ansatz von Erschließungskosten.

Gegebenenfalls notwendige Erschließungsanlagen im privaten Bereich sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen. Auf eine Ermittlung dieser möglichen privaten Erschließungskosten wird verzichtet.

9. Hinweisea) Besondere Hinweise

Zur Problematik möglicher Altlasten und Altstandorte-Verdachtsflächen wird festgestellt, daß weder von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein noch von seiten des Kreises Stormarn Flächen mitgeteilt wurden. In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 06. Juli 1999 wird mitgeteilt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b sowie innerhalb eines 200 m weit reichenden Saumes außerhalb des Plangebietes weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind.

9. Hinweiseb) 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.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes übernommen und dargestellt. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG 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 zuständigen Bezirk Bargteheide, Tel.: (04532) 27220, zu erfragen.

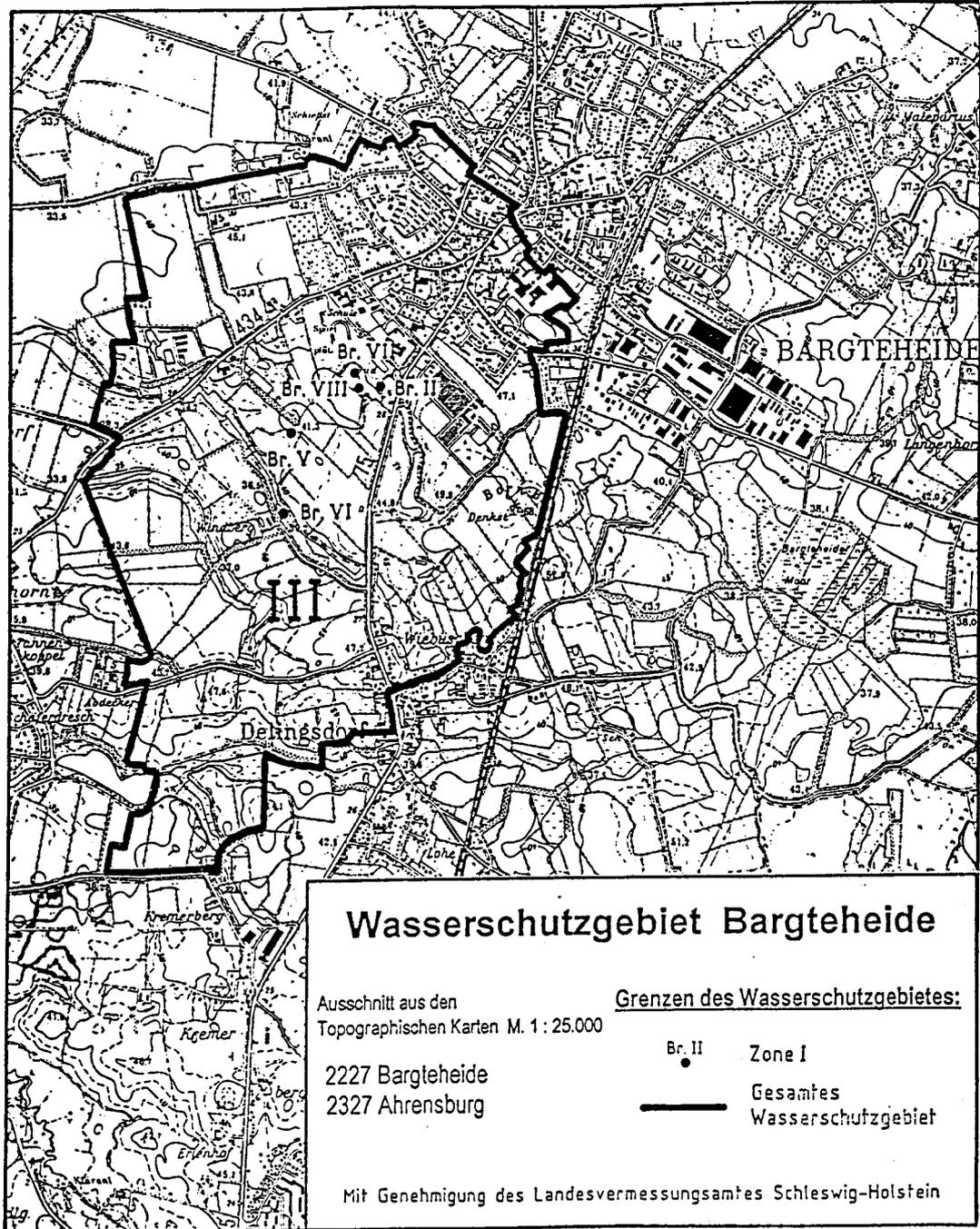
Die Straße Eckhorst als Erschließungsstraße für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10b ist bereits ausgebaut. Weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die entsprechend bestehenden Einrichtungen vorgenommen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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. 10b vollständig in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird. Es wird deshalb empfohlen, in den künftigen Baugenehmigungen bereits jetzt die im DVGW - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 - enthaltenen Richtlinien für die sogenannte „weitere Schutzzone“ (Zone III) anzuwenden.

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung der geplanten künftigen Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 05. Juli 1999 mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck im betreffenden Plangebiet Geschiebelehme- bzw. mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen sind. Für die geplanten Gebäude liegt damit ein günstiger, ausreichend tragfähiger Baugrund vor.

Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 b, Gebiet: Eckhorst Nr. 34 und Nr. 36, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in der Sitzung am 15. Dezember 1999



Bargteheide, den 23. Dez. 99

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: April 1999; Mai 1999; September 1999; November 1999;  
Dezember 1999