

Begründung

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - (Stadtmitte) der Stadt Bargteheide für das Gebiet Anger, östlich der Hamburger Straße/ Am Markt (B 75), südlich des Marktes, westlich des Schulzentrums und beidseitig der Emil-Nolde-Straße



1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide beschloß in ihrer Sitzung am 26.02.92 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - (Stadtmitte), um die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bereichsplanung "Anger" zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen aus den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide entwickelt. Somit wird dem § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprochen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den überwiegenden Bereich der Bebauungsplanänderung und Ergänzung galt bisher der Bebauungsplan Nr. 13 - neu -. Außerdem gelten im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide vom 05.04.1984 und für einen Teilbereich des Plangebietes die Gestaltungssatzung der Stadt Bargteheide vom 08.10.1984, die beide neben dem Bebauungsplan weiterhin Rechtskraft behalten und somit bei Bauvorhaben ebenfalls zu berücksichtigen sind.

4. Begründung der Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Darstellungen der Bereichsplanung "Anger" und sichern die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Neugestaltung dieses zentralen

Bereiches, unter Berücksichtigung der geänderten Baunutzungsverordnung, rechtlich ab.

4.1 Städtebauliche Leitidee

Die Bereichsplanung "Anger" beinhaltet eine generelle Neuordnung der einmündenden Haupt- und Sammelstraßen, bedingt durch den durchgeführten Umbau der B 75 (Hamburger Straße/Am Markt). Aufbauend auf den Aussagen des Rahmenplanes 1986 und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung verbleibt künftig nur die Rathausstraße/Wurth abkreuzende West-Ost-Verbindung. Dementsprechend galt es, im Rahmen der Bereichsplanung neue Erschließungssituationen für die traditionellen Straßenzüge "Am Markt" und "Theodor-Storm-Straße" zu entwickeln. Mit der Bereichsplanung "Anger" von 1989 wurde der Rahmenplan 1986 bereits überarbeitet. Bei dieser überarbeiteten Planung wurde die Gestaltung des "Schweinemarktes" und des "Angers" abweichend von den Inhalten der Rahmenplanung 1986 als eine Einheit betrachtet. In Anlehnung an die historischen Planunterlagen und somit die Siedlungsbildung von Bargtheide soll durch die Zusammenfassung der beiden Bereiche ein Rundanger nachempfunden werden.

Geplant ist ein großzügiger mit Großgrün überstandener Platz, der durch die geplante Bebauung räumlich begrenzt wird und einen Halbkreis darstellt. Zur B 75 öffnet sich dieser Halbkreis.

Bezugnehmend auf die historische Ausformung der Stadt Bargtheide als Rundangerdorf um 1769, wird in der Bereichsplanung vorgeschlagen, das Motiv des freien, grünbestandenen, gemeinschaftlichen Platzraumes als Halbkreis an der Hamburger Straße/Am Markt (B 75) wieder entstehen zu lassen. Die aktualisierte Planung ist eine Weiterentwicklung der Inhalte des Rahmenplanes. Sie weicht von der im Rahmen vorgeschlagenen Zweiteilung des zentralen Platzes in eine befestigte Marktplatzfläche - dem Schweinemarkt - und eine zweite Fläche als Grünfläche Parkanlage mit Teichfläche ab. In Verbindung mit der Randbebauung des Angers soll der angestrebte Ortsmittelpunkt deutlich herangebildet und gestärkt werden.

4.2 **Bebauung**

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Ein Grundstück an der Emil-Nolde-Straße ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ und GFZ werden unter Berücksichtigung der BauNVO 1990 angepaßt.

Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist bereits Inhalt des B-Planes Nr. 13 - neu - und wird entsprechend den dortigen Festsetzungen unter Anpassung an die neue BauNVO 1990 beibehalten.

Mischgebiete

§ 5 BauNVO

Das Mischgebiet an der B 75 bleibt in seiner Lage erhalten, erfährt jedoch gegenüber dem verbindlichen Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung der Gesamtfläche. Innerhalb dieses Mischgebietes wird das herausragende, denkmalgeschützte Gebäude "Utspann" als Solitär entsprechend seinem Bestand gesichert und als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gekennzeichnet. Weiterhin zum Schutz des historischen Gebäudes besteht ein Denkmalschutzbereich, der im Ursprungsplan bereits dargestellt ist und nunmehr in die Planung übernommen wurde. Der Denkmalschutzbereich erstreckt sich über Bereiche der Grünflächen, der Kerngebiete und der Verkehrsflächen und sichert den Einfluß der Denkmalschutzbehörden auf die Gestaltung des Umgebungsbereiches des Denkmals. Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden für die Ausnutzung der Grundfläche und Geschoßfläche maximale Größen von GR = 400 m² und GF = 1000 m² festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an dem Bestand. Um Anbauten zu unterbinden, erfolgt eine Umgrenzung des historischen Gebäudes mit Baulinien.

Ein zweites Mischgebiet regelt die Nutzung am östlichen Geltungsbereichsrand. Die überbaubaren Flächen sind in Anlehnung an die geplante Verkehrsflächenführung angeordnet. Sie sichern die im Rahmenplan vorgeschlagene Raum- bzw. Platzbildung durch

die angestrebte Stellung der Baukörper entlang des öffentlichen Raumes.

Die festgesetzte Ausnutzung von einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ ist gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes angehoben worden und orientiert sich nunmehr an dem für das angrenzende Schulzentrum festgelegte Maß der baulichen Nutzung. Künftig soll in dem gesamten Bereich eine weitgehend einheitliche Ausnutzung vorgesehen werden. Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Plan mit $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Nach der Novellierung der BauNVO bedeutet dies, gegenüber der bislang gültigen Festsetzung, eine geringfügige Anhebung der Geschoßflächenzahl, da die Anrechenbarkeit von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen usw. (§ 20 Abs. 3 BauNVO) auf die Geschoßflächenzahl künftig nicht mehr gegeben ist. Bislang war diese "Nichtanrechenbarkeit" aufgrund der geltenden Gesetzlage gemäß Investitions- und Wohnbaulandgesetz nur nach gesonderter Zustimmung der Gemeinde möglich. Eine weitere Veränderung gegenüber der rechtsverbindlichen Planung bezieht sich auf die Anrechenbarkeit der Grundstücksflächen bezüglich der Berechnung der Bebaubarkeit. Diese Anrechenbarkeit eröffnet die Möglichkeit, städtebauliche Akzente zur räumlichen Begrenzung des Angers zu setzen und in zentraler Lage die zur Verfügung stehenden Bauflächen optimal zu nutzen und auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren.

Zur optischen Begrenzung des Angers und zur Gestaltung einer homogenen Straßenrandbebauung mit einer Aufweitung zur Platzbildung im Bereich entlang der verbleibenden Theodor-Storm-Straße wird die Baukörperanordnung teilweise durch Baulinien bestimmt.

Die festgesetzte Anhebung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist aufgrund der für zentrale Bereiche geringen Ausnutzungsziffern des Mischgebietes "Theodor-Storm-Straße" erforderlich. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ liegt die Ausnutzung innerhalb des Mischgebietes unterhalb der maximalen Werte der BauNVO von $GRZ = 0,6$. Abweichend von den in der BauNVO vorgesehenen

Überschreitungsmöglichkeiten von 50%, begünstigt diese nunmehr eine zulässige Überschreitung der Grundfläche um 100%. Sie ermöglicht die Realisierung der Stellplatzanlage an der Theodor-Storm-Straße. Die Kappungsgrenze gemäß BauNVO von GRZ 0,8 wird von der abweichenden Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten.

Auf den Flurstücken 78/4, 78/3 und 75/4 ist von einem Investor die Errichtung eines größeren Gebäudes geplant. Um hier städtebauliche Akzente setzen zu können, ist auf diesen Grundstücken das Abweichen von der zulässigen Wandhöhe (gemäß § 6 Abs. 4 LBO) von 7,50 auf 10,00 m zulässig, sofern die vorgegebene Geschoßflächenzahl eingehalten wird. Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter der neuen Läden sind auf dem ehemals öffentlichem Parkplatz an der Emil-Nolde-Straße geplant. Dieses ist in der Planzeichnung der Form festgesetzt, daß ebenerdige Stellplätze nicht der Wohnnutzung zugeordnet werden dürfen. Im Südteil der überbaubaren Flächen ist ausschließlich eine Wohnnutzung aus den nachstehend beschriebenen Gründen zulässig, um eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten zu erhalten. Stellplätze für neu entstehende Wohnungen sind in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Theodor-Storm-Straße zu errichten.

Die in der bisher vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Emil-Nolde-Straße vorhandenen Stellplätze werden künftig in der Parkierungsanlage am Anger nachgewiesen.

Die geplante Schaffung einer charakteristischen, ablesbaren Ortsmitte mit hohem Identifikationswert und die damit verbundene angestrebte Funktionsmischung von kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, öffentlichen Verwaltungen und privaten Handels- und Konsumangeboten, bedingt innerhalb der Mischgebiete den Ausschluß von bestimmten Nutzungsarten. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Leitidee werden in dem sensiblen Angerbereich neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen vor allem Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten begründet sich auf die Entscheidung der Stadt Bargteheide, künftig diese Einrichtungen konzentriert in dem Bereich nördlich, außerhalb dieses Bebauungsplanes anzuordnen, da sich dort bereits Vergnügungsstät-

ten angesiedelt haben. Die ebenfalls ausgeschlossenen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht mit den Aufgaben des Angerbereiches als Ortsmittelpunkt zu vereinbaren und würden einen deutlichen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Bargteheide, einhergehend mit einer Verödung dieses Bereiches, befürchten lassen.

Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist bereits Inhalt des B-Planes Nr. 13 - neu - und wird entsprechend den dortigen Festsetzungen unter Anpassung an die neue BauNVO 1990 beibehalten.

Kerngebiet

(§ 7 BauNVO)

Für den überwiegenden Bereich der Angerbebauung erfolgt die Ausweisung als Kerngebiet. Von der ursprünglich im Rahmen der Planung verfolgten Ausweisung dieser Flächen südlich und westlich des Angers, als Flächen für Gemeinbedarf, wurde im Rahmen der Planung zugunsten einer angestrebten Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten abgesehen. Die dort geplante Realisierung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind ebenso wie die vorhandenen Anlagen für Gemeinbedarf (Theater, Museum und Stadtbücherei) auch in Kerngebieten zulässig. Darüber hinaus ermöglicht die Kerngebietsausweisung die Ansiedlungen von anderen ortskerntypischen Nutzungen z.B. Läden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Gewerbebetrieben usw. Diese vielfältigen Nutzungen dienen, in Verbindung mit der vorgelagerten Grünfläche und dem historischen Gebäude Utspann, der Belebung des Angers und bilden ein eindeutig ablesbares Ortszentrum heraus.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung, mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und einer Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,8$, orientiert sich an der Ausnutzung auf dem östlich angrenzenden Schulzentrum (Emil-Nolde-Schule) sowie an dem nordöstlich gelegenen Mischgebiet, wobei die gewählte Geschoßflächenzahl unterhalb der $GFZ = 1,0$ für das Schulgrundstück liegt. Auf eine Festsetzung der Mindestgrenze der Zahl der Vollgeschosse - wie in dem Ursprungsplan enthalten - ist jedoch zugunsten einer größe-

ren Baufreiheit verzichtet worden. Zur Bestimmung der Dreidimensionalität wurde innerhalb des gesamten Geltungsbereiches eine maximale Zweigeschossigkeit gewählt, die dem kleinstädtischen Charakters Bargteheide angemessen erscheint. Zusätzlich ist für den dem Anger zugewandten Bereich eine Wandhöhenbegrenzung von 7,50 m festgesetzt worden. Diese Höhe der baulichen Anlage entspricht ebenfalls der angestrebten Zweigeschossigkeit.

Die städtebauliche Leitidee für die Nutzung und Gestaltung des Angers forderte eine Modifizierung des Zulässigkeitskataloges der Baunutzungsverordnung. Als künftig nicht wünschenswert in dem Angerbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen der Planungsidee, der Schaffung einer qualitativ hochwertigen Ortsmitte mit hohem Identifikationswert für die Allgemeinheit, zuwider und werden den städtebaulich wertvollen Ambienten der vorhandenen historischen Bausubstanz keinesfalls gerecht. Als Alternativstandort für Vergnügungsstätten wird - wie bereits unter Punkt 4.1 - Mischgebiet ausgeführt - seitens der Stadt Bargteheide eine Fläche nördlich der Theodor-Storm-Straße angeboten, da dort bereits derartige Betriebe bestehen und auch angenommen werden.

Ebenfalls in dem Kerngebiet ausgeschlossen sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, da sowohl der fließende Kfz-Verkehr, als auch der ruhende Verkehr weitgehend von dem Angerbereich ferngehalten werden sollen. Nutzungen, die den gebietsfremden Verkehr anziehen, sind somit nicht mit den Anforderungen an einen weitgehend für Fußgänger ausgelegten Bereich zu vereinbaren. Um dennoch den bedingt durch die Nutzung des Kerngebietes entstehenden ruhenden Verkehr unterbringen zu können, erfolgt in direkter Zuordnung zur überörtlichen Hamburger Straße/Am Markt - B 75 - die Ausweisung einer Parkierungsanlage.

Die Zulässigkeit von Wohnungen ab dem Erdgeschoß und mithin der Ausschluß von Wohnungen im Erdgeschoß soll eine Durchmischung von Wohnungen und Geschäften fördern, wobei jedoch das Erdgeschoß eindeutig der Geschäftsnutzung vorbehalten bleiben soll. Diese Nutzungsmischung beugt einer Verödung des Orts-

zentrums vor und verhindert auch ein "Umkippen" zu einem vorwiegend für die Wohnnutzung genutzten Bereich.

Auf gestalterische Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes, der nicht in der Gestaltungssatzung enthalten ist, wurde bewußt verzichtet, da sich dieser Bereich weitgehend in Gemeindebesitz befindet und die Gemeinde somit bereits Einfluß auf die Baukörpergestaltung ausübt. Durch diese Vermeidung von baugestalterischen Festsetzungen ist eine größtmögliche Gestaltungsvielfalt gegeben. Für den Bereich des Bebauungsplanes, der sich in dem Gebiet der Gestaltungssatzung befindet, gilt diese unverändert fort.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der südliche Teil des Plangebietes ist nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Hier soll ein Ganztagszentrum entstehen, das der ganztägigen Betreuung der Bargtheider Schüler, vorwiegend jener der integrierten Gesamtschule, dient.

Zur Realisierung dieses Projektes lobte die Stadt Bargtheide 1995/96 einen beschränkten Realisierungswettbewerb aus. Dieser wurde im Januar 1996 entschieden. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht den Bau des Vorschlages des 1. Preisträgers.

Das Preisgericht urteilte über diese Arbeit folgendermaßen:

„Der verblüffend einfache Vorschlag, die Vielfalt der bestehenden Gebäude ... zu beruhigen, hat eine Fülle von Vorteilen:

Der Grünraum des Stadtparks bleibt ungestört erhalten. Städtebauliche Lösungen für die Angerbebauung werden nicht erschwert. Eine Verbindung zu den angrenzenden Schulen ist klimageschützt möglich. Die Bodenversiegelung ist minimal.

Die Qualitäten des Entwurfes gehen jedoch weit über diese offensichtlichen Vorteile hinaus. Sie sind von großer funktionaler und gestalterischer Professionalität: ...“

Sollte der Entwurf des 1. Preisträgers nicht zur Ausführung gelangen, ist auch der Bau von einer der beiden 3. Preisträger möglich. Da die Raumhöhen des vielseitig nutzbaren Ganztagszentrums bei

zweigeschossiger Bauweise sehr hoch werden können ist eine Firsthöhe von max. 12 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,2 wird bei der Realisierung des 1. Preises nicht ausgeschöpft, so daß über 80% der heute vorhandenen Parkanlage erhalten bleiben können.

4.3 Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkierungsanlage -

Zur Deckung des Park- und Stellplatzbedarfes aus dem Kerngebiet sowie der Parkplatzdefizite aus den Mischgebieten erfolgt eine eindeutige Nutzungsfestlegung von Park- und Stellplatzflächen an einem bestimmten Standort im städtischen Gefüge als Parkierungsanlage. Diese Festsetzung wurde gewählt, um sowohl ein Parkhaus als auch eine Tiefgarage oder eine ebenerdige Park- und Stellplatzanlage errichten zu können. Eine Festsetzung nach § 9 Nr. 1 Abs. 4 BauGB kommt bei gewerblich betriebenen Parkhäusern oder Parkplätzen nicht in Betracht. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Nr. 1 Abs. 22 BauGB nicht anwendbar, da für die Nutzung der Parkierungsanlage eine Mischform vorgesehen ist und die Anlage sowohl öffentlich als auch gemeinschaftlich privat genutzt werden soll.

Gemäß nachfolgend dargelegtem Stellplatznachweis sind folgende Park- und Stellplätze für das überplante Gebiet erforderlich:

Grundstücksfläche Kerngebiet ca. 12.500 m²

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Gesamtgeschoßfläche	12.500 m ² x 0,8 = 10 000 m ²
Zahl der notwendigen Stellplätze	1 St. je 100 m ² Geschoßfläche

Aus diesen Vorgaben errechnet sich folgende Bilanz:

Stellplätze	rd. 100 St.
Parkplätze	120 Pp.

	220 Kfz-Stände

Ziel der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist, die Parkflächennutzung als bestimmte, der Eigenart des Gebietes dienende Nutzung auf die Flächen in Zuordnung zur B 75 zu konzentrieren.

Bei der Standortwahl stand im Vordergrund der Planung, daß kein zusätzlicher Verkehr in dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich entstehen soll. Der geplante Standort ist über sehr kurze An- und Abfahrwege von der B 75 zu erreichen und fängt den Park-Suchverkehr bereits am Bereich des Angerbereiches ab. Optisch soll die Parkieranlage durch eine bauliche Einbindung entsprechend der Baukörperskizze aus der Bereichsplanung und dem in der Planzeichnung enthaltenen Schemaschnitt durch vorhandene und geplante Umbauung kaschiert werden.

Die gewählte Festsetzung als Parkierananlage verzichtet bewußt auf eine konkrete Nutzungsfestlegung z.B. ausschließlich als Parkhaus oder ausschließlich als Tiefgarage, da parallel zu der Parkflächenausweisung innerhalb des Plangebietes der Änderung auch außerhalb des Plangebietes Alternativstandorte für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs untersucht und geprüft werden. Diese Alternativstandorte befinden sich ebenfalls in der engeren Stadtmitte. Sofern diese Standortsuche zu einer attraktiveren Lösung der Park- und Stellplatzproblematik führen sollte, könnten auf der Parkierananlage lediglich ebenerdige Stellplätze in lockerer Anordnung erforderlich werden. Der übrige Park- und Stellplatzbedarf würde dann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gedeckt werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkierananlage - sah die Planung ursprünglich ein Parkhaus mit einer unterirdischen und 3,5 oberirdischen Ebenen vor, auf denen die erforderlich Anzahl von 250 Park- und Stellplätzen angeordnet werden sollten. Von dieser starren Planung wurde zwischenzeitlich zugunsten der geschilderten flexiblen Planung abgewichen.

4.4 Verkehr

Bedingt durch den durchgeführten Umbau der Hamburger Straße/Am Markt (B 75) beinhaltet die Bereichsplanung "Anger" eine generelle Neuordnung der Verkehrsflächen. Aufbauend auf diesem Planungskonzept wurde die Ausformung der Verkehrsflächen sowie deren Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Flächenfestsetzungen entlang der Hamburger Straße/Am Markt (B 75) orientieren sich an der Ausbauplanung der Bundesstraße und sichern die dort für den Abschluß der Ausbaumaßnahmen notwendigen Flächen. Neben der Bundesstraße bildet der verkehrsberuhigte Bereich das HAUPTerschließungselement innerhalb des Geltungsbereiches. Über diesen verkehrsberuhigten Bereich erfolgt die Anbindung der verschiedenen Nutzflächen an das überörtliche Verkehrssystem. Ebenfalls über den verkehrsberuhigten Bereich erfolgt die Zufahrt zu der Parkieranlage. Die Anordnung der geplanten Parkieranlage, deren Errichtung zu Beginn des Erschließungsringes im Norden des vorhandenen Theaters vorgesehen ist, sichert eine kurze Verbindung zwischen diesen öffentlichen Parkplätzen und der Bundesstraße. Es soll zur Unterbringung der für die Kerngebiete notwendigen Park-, Stell- und Gemeinschaftsstellplätzen dienen. Somit kann der Park-Such-Verkehr weitgehend aus dem Gebiet ferngehalten werden. Im Bebauungsplan ist die Parkieranlage als Fläche mit besonderem Nutzungszweck, die aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, festgesetzt.

Die ehemals öffentlichen Parkplätze an der Emil-Nolde-Straße sind nunmehr dem angrenzenden Grundstück zugeordnet. Dies erscheint aufgrund des vollständig neuen Nutzungskonzeptes vertretbar, da den nunmehr im Bereich des Angers geplanten Nutzungen Parkflächen in der Parkieranlage oder ggf. auf Alternativstandorten außerhalb des Planbereiches zur Verfügung stehen.

Die umfangreichen Ausweisungen von öffentlichen Parkplätzen, wie sie im Ursprungsplan festgesetzt sind, erscheinen nicht mehr zeitgemäß und sind aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Für die angestrebte Nutzung des Angerbereiches und dessen angrenzende Bebauung wird für die fortfallenden Parkplätze in der engen

Stadtmitte ausreichend Ersatz geschaffen. Auf den durch diese Umgestaltung des ruhenden Verkehrs freiwerdenden Flächen an der Emil-Nolde-Straße sind ortskerntypische Nutzungen in einem Kerngebiet geplant, die durch das Gebiet ergänzt werden. Auf diese Weise kann der ruhende Verkehr an zwei Plätzen innerhalb des Plangebietes konzentriert werden und die verbleibenden Flächen werden weitgehend von derartigen Nutzungen freigehalten. Verbunden werden der Parkplatz und der verkehrsberuhigte Bereich lediglich durch eine fußläufige Verbindung (Fußgängerbereich), die nicht für die Nutzung durch den fließenden Verkehr zur Verfügung steht.

Der Schweinemarkt bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um hier eine multifunktionale Nutzung umsetzen zu können.

4.4 Grünplanung

Die Ausformung der zentralen Grünfläche "Parkanlage" empfindet das historische Stadtbild des Rundangerdorfes nach. Integriert in diese Gestaltung der neu zu schaffenden Ortsmitte wird sowohl das dominante historische Gebäude des Utspans als auch eine Teichfläche, so daß der Anger im Nordwesten eindeutig durch den Utspann und die Hamburger Straße begrenzt wird. Als Gegenstück zu diesem historisch klaren und gewachsenen Abschluß durch die Bundesstraße mit ihrer Randeinfassung, findet der Freiraum seine tradierte Form durch Neu- und Anbauten sowie durch das umlaufende Erschließungselement des verkehrsberuhigten Bereiches in Kombination mit einer Baumeinfassung. Der vorhandene Großgrünbestand wird in die Gestaltung der Freiflächen des Angers eingebunden. Auf den Bauflächen befinden sich neben den festgesetzten Bäumen weitere Einzelbäume. Sie sind nicht in der Planzeichnung festgesetzt, da sie innerhalb der überbaubaren Flächen stehen. Auf diese Standorte sollte bei der Realisierung der Baumaßnahmen Rücksicht genommen werden. Um dieser Zielsetzung folgen zu können, ist eine detaillierte Baumaufnahme als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Auf die Sicherung des Großgrüns über das im B-Plan festgesetzte Maß hinaus wurde verzichtet, um die größtmögliche Nutzung der Baugrundstücke zu sichern

und Alternativen bei der Wahl der Gebäudestellung zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück 67/8 (Kleines Theater) ist ein als zu erhaltender Baum festgesetzt und vom dem ihn umschließenden Baumfenster ausgeschlossen. Es ist Wille der Stadt den Baum zu erhalten. Im Zuge der Hochbauplanung für den Erweiterungsbau des kleinen Theaters soll auf diesen Baum besondere Rücksicht genommen werden. Da es sich um ein stadteigenes Grundstück ist die Umsetzung dieses planerischen Willens gewährleistet.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ausweisung des Kerngebietes und des verkehrsberuhigten Bereiches auf einer bislang als Grünfläche ausgewiesenen und genutzten Fläche entsprechen einem Eingriff, den es auszugleichen gilt. Mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ liegt die mögliche Ausnutzung unterhalb dem gemäß BauNVO Maximalwert für die Ausnutzung von $GRZ = 1,0$ für Kerngebiete. Somit wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl um mehr als die Hälfte der möglichen Obergrenzen eine Minimierung des Eingriffes erzielt, der sich positiv auf den Ausgleich des Eingriffes auswirkt. Gleiches gilt für die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit einer geringen GRZ von $0,2$. Ebenfalls positiv auf die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wirkt sich der Verzicht auf die im Ursprungsplan ausgewiesene Großfläche Parkplatzfläche aus. Da bei der Realisierung der Parkplatzplanung mit einer Bodenversiegelung von nahezu 85% ausgegangen werden kann und das auf dieser, künftig überwiegend als Baugebiet festgesetzten Fläche, eine Maximalversiegelung von 60% (d.h. $GRZ = 0,4$ zzgl. 50% für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen usw.) erfolgt, trifft hier eine Verbesserung der Gesamtsituation ein.

Lediglich für den verkehrsberuhigten Bereich, der zum Teil ebenfalls über die ehemalige Parkplatzfläche führt, und für die Parkierungsanlage muß ein hoher Versiegelungsgrad angenommen werden. Neben dieser Minimierung des Eingriffes dient, als Ausgleich für den dennoch vorhandenen Eingriff, die Ausweisung einer bislang versiegelten Fläche im Bereich der ehemaligen Theodor-Storm-Straße als Grünfläche "Parkanlage".

6. Immissionsschutz

Für den Ausbau der Hamburger Straße/Am Markt (B 75) wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, in dem der Lärmschutz durch ein Gutachten beurteilt wurde. Dieses Gutachten diente bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu - (Stadtmitte) als Grundlage zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche. Diese ermittelten Lärmpegelbereiche sind aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt. Die Berechnungen wurden bereits als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 - neu -, so daß bei dieser 2. Änderung und Ergänzung auf ein Beifügen der Berechnungen verzichtet werden konnte.

7. Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung werden durch die vorhandenen zentralen Anlagen sichergestellt. Der Anschluß an das jüngst auf 32.000 EGW erweiterte Bargtheider Klärwerk ist unproblematisch, da die Kapazitäten wegen der durch diesen B-Plan nur geringfügig erweiterten Bauflächen nicht überschritten werden.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird bei den einzelnen Hochbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Beim Bau der Südumgehung sowie dem Ausbau der B 75 wurde die Entwässerung im Planfeststellungsverfahren nachgewiesen.


Durch den Einbau von Tauchwänden u.ä. in die Regenwasserrückhaltebecken werden Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe abgetrennt und somit die Vorfluter entlastet.

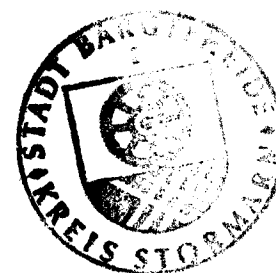
8. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bargteheide Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, Bepflanzung und Beleuchtung, für die Gestaltung der Grünanlagen incl. deren Bepflanzung und für die Errichtung der Wasserfläche.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der ~~Stadt~~ *Stadt* vertretung am 17.02.1997 gebilligt.

Stadt Bargteheide, | 26. Mai 1997


- Der Bürgermeister -
(Mitsch)



Anlage:

- Lageplan vorhandener Bäume (ohne Maßstab)

