

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 13b
-neu- 3. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Hamburger Straße Nr. 2, beidseitig der Jersbeker Straße von der
Hamburger Straße bis zur Alten Landstraße sowie Alte Landstraße
ungerade Nrn. 37 bis 49

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	16 - 17
b) Ver- und Entsorgung	18 - 19
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	20 - 21
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	22
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	23 - 25
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	26
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	27
9. Hinweise	
a) Altlasten	28 - 30
b) Denkmalpflege – Denkmalschutz	31
c) Allgemeine Hinweise	32 - 34
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	35
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	36
Vermerk: Beschluß über die Begründung	37

Anlagen : siehe nächste Seite

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG

Anlagen : Lärmtechnische Untersuchung für den
Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide
Masuch + Olbrisch
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Stand: 15. Juli 1998

Dokumentation
zu Ziffer 9a der Begründung: Altlasten
ML-PLANUNG
Stand: August 2001, Januar 2002

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13b –neu- ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. November 1988 rechtswirksam geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. Dezember 1998 rechtswirksam geworden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 02. November 1999 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13b – 3. Änderung für den Bereich: Jersbeker Straße, gerade Nrn. 2 bis 12, ungerade Nrn. 1 bis 15 sowie Alte Landstraße, ungerade Nrn. 29 bis 53 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23. Juni 1997.

Mit den Beratungen zum Vorentwurf ist das Plangebiet neu abgegrenzt und nunmehr für den Bereich: Hamburger Straße Nr. 2, beidseitig der Jersbeker Straße von der Hamburger Straße bis zur Alten Landstraße sowie Alte Landstraße ungerade Nrn. 39 bis 49 festgelegt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit Beschluß vom 29. Juni 1999 hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr aufgrund des § 233 Baugesetzbuch die Fortführung des Planverfahrens auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches 1997 beschlossen. In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses ist der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Verfahrensbeteiligungen bestimmt.

Am 26. Juli 1999 ist die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28. Juli 1999 bis 11. August 1999 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 15. Juli 1999 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige nach § 16(1) Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren sowie weitergehenden Abstimmungen hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 17. Mai 2001 entschieden unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung der Abwägungs- und Prüfungsentscheidungen durch die Stadtvertretung.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13b –neu- als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hierbei ist das Plangebiet der Vorentwurfsfassung um den Bereich der Kirchentwiete und eines schmalen Streifens des Kirchhofes an der Alten Landstraße erweitert worden.

Mit Schreiben vom 20. August 2001 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige nach § 16(1) Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung eingeleitet worden. Hierbei ist ein informeller Plan zur Ausgestaltung der Kirchentwiete und des Kirchhofes für eine Radwegführung inhaltlicher Bestandteil der Entwurfsfassung gewesen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich des informellen Planes erfolgte in der Zeit vom 05. September 2001 bis zum 05. Oktober 2001 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 14. Dezember 2001 ist die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 17. Mai 2001 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2001 beraten und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 3. Änderung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Hierbei ist das Plangebiet im Bereich der Kirchentwiete und des Kirchhofes reduziert und um den Bereich des Grundstückes Alte Landstraße Nr. 37 erweitert worden.

Mit Schreiben vom 01. Februar 2002 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige nach § 16(1) Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des erneuten Entwurfes, erfolgte in der Zeit vom 13. Februar 2002 bis zum 13. März 2002 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung.

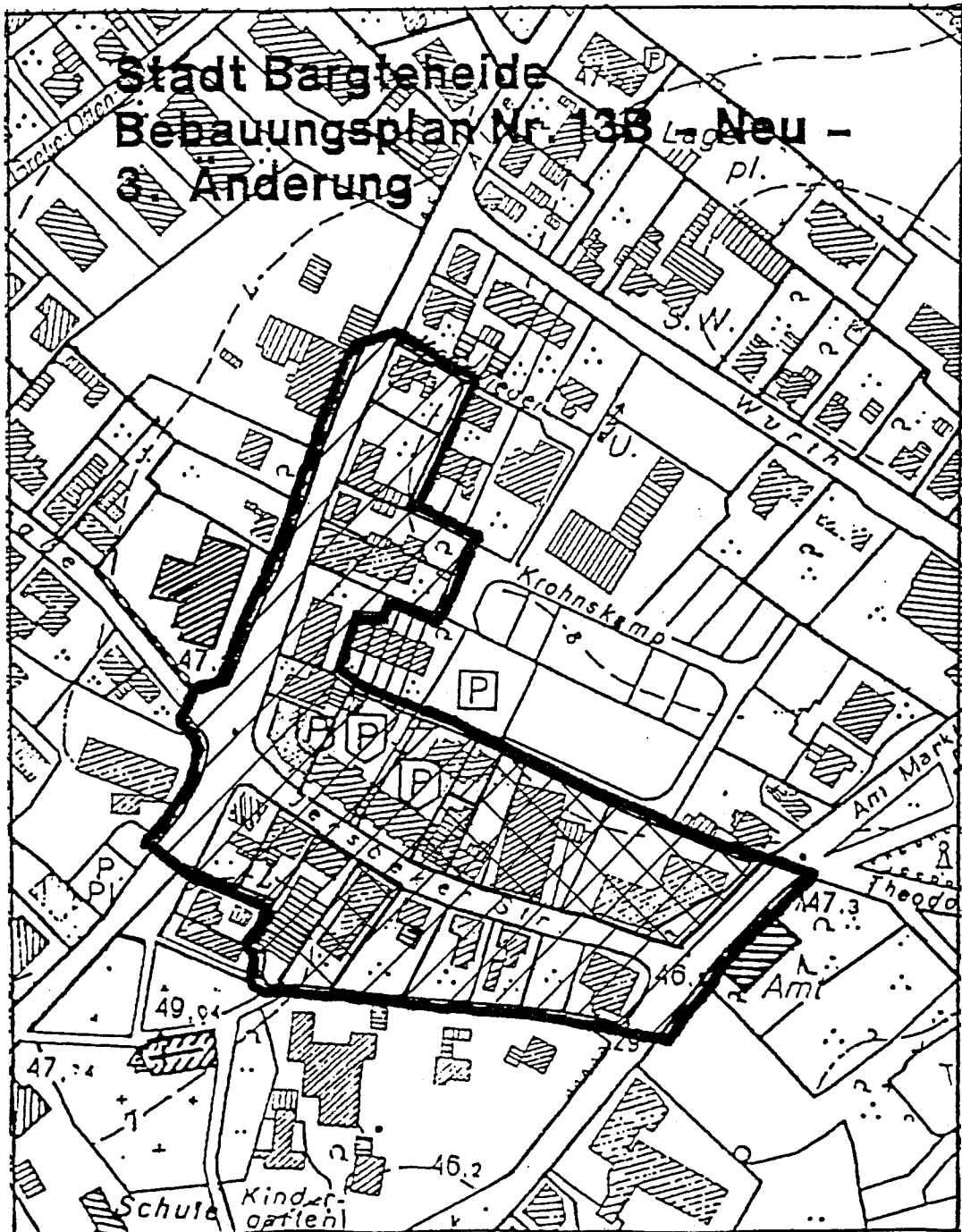
Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2002 beraten und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung vom 25. April 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde abschließend gebilligt.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B-NEU-3. ÄNDERUNG

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13b-neu-3. Änderung, Stand Januar 2002, als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert. Der Bereich des Plangebietes der 1. Änderung ist diagonal gerastert dargestellt.

Übersicht Plangelungsbereich im Maßstab 1 : 2.500



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan weist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- im wesentlichen Wohnbauflächen aus. Das Erfordernis des Entwicklungsgebotes ist hiermit beachtet.

Nach Abprüfung des Inhaltes des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide wird festgestellt, daß Inhalte des Landschaftsplanes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung handelt es sich teilweise um einen zentral-innerörtlichen Siedlungsbereich entlang der Jersbeker Straße und dem angrenzenden Bereich der Alten Landstraße mit entsprechenden Funktionen und Vorgaben, der dann in seinem Nordteil entlang der Alten Landstraße in einen kleinteiligen Siedlungsbereich übergeht.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 82/55 B, 82/56 D, 83/55 A und 83/55 C im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 16 und der Flur 17 in der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit und der vollständigen Bebauung des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung liegt im Zentrum der Innenstadt Bargteheides entlang der Jersbeker Straße, von der Hamburger Straße bis zur Alten Landstraße sowie teilweise entlang der Ostseite der Alten Landstraße Richtung Norden.

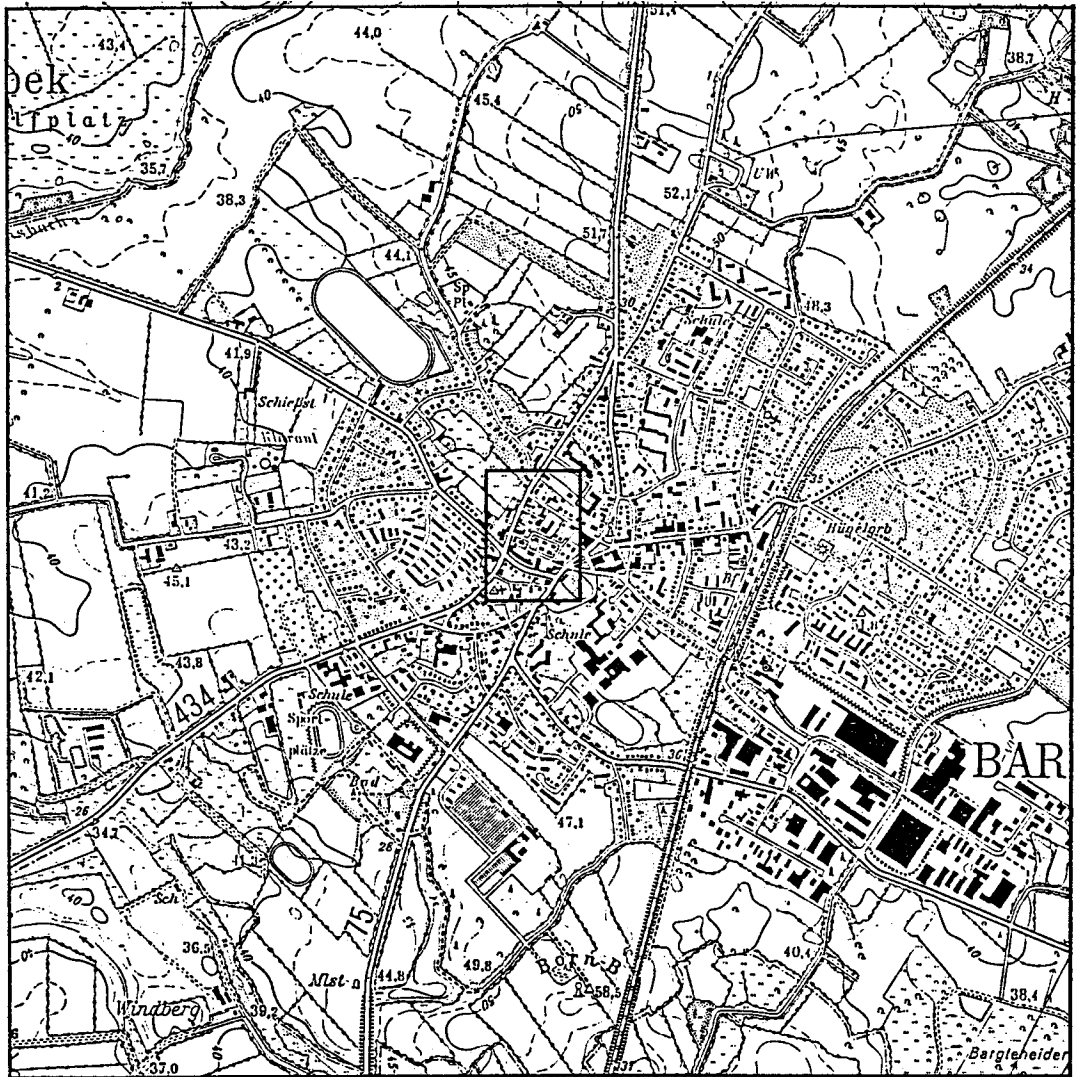
Mit dem Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung werden überwiegend Teile des bisherigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13b –neu- erneut verbindlich überplant und mit neuen Festsetzungsinhalten versehen. Darüber hinaus sind zwei Teilbereiche in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- einbezogen, die auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- zwischenzeitig erneut verbindlich überplant worden waren. Es handelt sich hier zum einen um den Bereich südlich der Jersbeker Straße, dem Grundstück Nr. 9 und zum anderen um einen Bereich nördlich der Jersbeker Straße und hier um die Grundstücke gerade Nummern 2 bis 6. In der unter Ziffer 1a dieser Begründung vorstehend wiedergegebenen Plankarte (M 1 : 2.500) sind die genannten Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- diagonal gerastert dargestellt.

Mit der Entwurfsfassung, Stand August 2001, ist das Plangebiet südöstlich der bisherigen Plangebietsgrenze erweitert, um hier eine Geh- und Radwegführung zwischen der Hamburger Straße (B 75) und der Alten Landstraße (B 434) neu entwickeln zu können. Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 14. Dezember 2001 ist diese Plangebietserweiterung aufgehoben worden und gleichzeitig das Plangebiet um den Bereich des Grundstückes Alte Landstraße Nr. 37 einschließlich zugehöriger Teile der Alten Landstraße erweitert worden.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 16 und Flur 17, eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige wenige nur teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 25.088 qm.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 3. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)
einen kleineren Teil des Plangebietes an der Ostseite der Alten Landstraße, nördlich liegend, mit einer Fläche von ca. 3.012 qm
 - Als Baufläche „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet)“ (WB)
die übrigen Bereiche der Bauflächen beidseitig der Jersbeker Straße sowie östlich der Alten Landstraße mit einer Fläche von ca. 13.760 qm
 - Als Verkehrsflächen
die das Plangebiet gliedernden bzw. begrenzenden bestehenden Straßen Hamburger Straße (B 75), Jersbeker Straße (K 56) und Alte Landstraße (B 434), für den Bereich der Südseite der Jersbeker Straße einschließlich der Flächen zum geplanten Fuß- und Radwegeausbau.
Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- einen Teil der Straße Krohnskamp, abgehend von der Alten Landstraße, weiter ein Gehweg als Verbindung zwischen Jersbeker Straße und Krohnskamp mit einer Fläche von ca. 8.316 qm
- Gesamtgröße des Plangebietes ca. 25.088 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung soll der mittlere Teilbereich des Bebauungsplanes, im wesentlichen entlang der Jersbeker Straße und nach Norden hin teilweise entlang der Alten Landstraße, erneut verbindlich überplant werden.

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

Zum einen ist das bereits im Zusammenhang mit anderen Planungen definierte Ziel zur Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches zu berücksichtigen. Durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen sind diese Entwicklungsanreize zu sichern. Dies trifft insbesondere auf die zur Jersbeker Straße hin orientierten Grundstücke und in einem Teilbereich auch für die Alte Landstraße zu. Dieser Bereich soll als westlicher Rand des zentralen innerstädtischen Bereiches angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Dies gilt auch für den kleinstrukturierten Bereich als Fortsetzung entlang der Alten Landstraße Richtung Norden. Hier wird jedoch von einer Weiterentwicklung der Wohnfunktion ausgegangen, durchmischt mit anderen Nutzungen, hier insbesondere auch sozial.

Eine Umsetzung der definierten Ziele ist nur in Teilbereichen kurzfristig erreichbar. Dies trifft im wesentlichen auf die Bereiche südlich der Jersbeker Straße, untergeordnet auch für die Nordseite sowie punktuell an der Alten Landstraße zu. Im wesentlichen ist die vorliegende Planung auf eine mittelfristige Umsetzung ausgelegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 3. Änderung werden überwiegend Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13b –neu- neu überplant. Für die Bereiche der Grundstücke Jersbeker Straße ungerade Nr. 9 sowie gerade Nummern 2 bis 6 erfolgte darüber hinaus bereits eine weitere verbindliche Überplanung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu-. Diese vorgenannten zwei Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gleichfalls erneut verbindlich überplant.

Die mit der Entwurfsfassung aufgearbeitete Geh- und Radwegführung über die Kirchentwiete und den nördlichen Teil des Kirchhofes ist nicht mehr Gegenstand der städtebaulichen Planung. Die Sicherung einer möglichen Radverkehrsnutzung in diesem Bereich soll auf anderer untergeordneter Planungsebene entwickelt werden.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 -IV 63 - 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine andere bauliche Nutzung und Dichte zulassen sollen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt nur eine Größe von ca. 25.088 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Die Erhöhung der baulichen Dichte durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahlen erreicht nicht, auch nicht in seiner Gesamtheit, den für eine Vorprüfung erforderlichen Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige Grundfläche.

Dies begründet keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung wird von bestehenden Straßen eingefasst und gliedert sich bezüglich der Bauflächen und sonstigen Nutzungen in verschiedene Teile.

Das gesamte Plangebiet an den vorhandenen Straßenzügen ist bereits überwiegend bebaut, zum Teil mit Altbebauung bzw. Bauten neuerer Zeitstellung.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist bereits bisher verbindlich überplant und für Teile ist nunmehr eine Neuordnung und Neuentwicklung mit dem Ziel einer deutlichen baulichen Verdichtung vorgesehen.

Um eine Zuordnung und Beschreibung der unterschiedlich strukturierten Teilbereiche vornehmen zu können, werden die nachfolgenden Ausführungen entsprechend gegliedert:

- für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im Norden des Plangebietes auf der Ostseite der Alten Landstraße
- für den Bereich des Besonderen Wohngebietes auf der Nordseite der Jersbeker Straße bzw. Ostseite der Alten Landstraße sowie
- für den Bereich des Besonderen Wohngebietes auf der Südseite der Jersbeker Straße

Allgemeines Wohngebiet

Alte Landstraße ungerade Nummern 37 bis 43

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

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen bezüglich sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weiter sind Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt / Wurth.

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

Die Bebauung ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und offener Bauweise für die Grundstücke Alte Landstraße Nr. 41 und Nr. 43 und abweichende Bauweise für die Grundstücke Alte Landstraße Nr. 37 und Nr. 39 festgesetzt.

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

Aufgrund des besonderen Nutzungsanspruches, insbesondere für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke der Grundstücke Alte Landstraße Nr. 37 und Nr. 39, ist hier als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) um 125 vom Hundert zulässig. Diese Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl soll jedoch nur zulässig sein, sofern die überwiegende Gebäudesubstanz kirchlichen, kulturellen bzw. sozialen Nutzungen dient.

Die vorstehend beschriebene Überschreitung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung der beiden Grundstücke bis zu insgesamt 90 % ist erforderlich für die hier vorgesehene besondere Nutzung zu kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken und den damit verbundenen teilweise erhöhten Stellplatzbedarf, der im nahen Umfeld dieses Bereiches nicht auf anderen Grundstücken zusätzlich gedeckt werden kann. Es wird davon ausgegangen, daß bei der Anordnung der erforderlichen Stellplatzanlage die Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet und nur die zugehörigen Zufahrten im erforderlichen Umfange versiegelt werden. Mit einer solchen baulichen Maßnahme kann auch auf diesen beiden Grundstücken ein Mindestmaß an offener Bodenstruktur gesichert werden. Es wird davon ausgegangen, daß mit den vorgesehenen Regelungen zum wasserdurchlässigen Erstellen der Stellplatzflächen eine angemessene reduzierte Oberflächenversiegelung erreicht werden kann, die dann möglicherweise unterhalb der Grenze von 0,8 liegt. Dies ist bei der Bauausführung der betreffenden Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Weiter ist für die Grundstücke Alte Landstraße Nr. 37 und Nr. 39 eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen über 50 m und eine einseitige Grenzbebauung ohne Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Besonderes Wohngebiet

**Alte Landstraße ungerade Nummern 45 bis 49
Jersbeker Straße gerade Nummern 2 bis 12**

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

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen bezüglich Vergnügungsstätten und Tankstellen. Weiter sind Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt / Wurth.

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

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

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für einzelne Grundstücke an der Nordseite der Jersbeker Straße werden zur Berücksichtigung des bereits bestehenden Ausbaus der Jersbeker Straße die Straßenbegrenzungslinie und damit die künftigen Grundstücksabgrenzungen zu dieser Straße hin neu festgesetzt.

**Besonderes Wohngebiet
Hamburger Straße Nr. 2
Jersbeker Straße ungerade Nummern 1 bis 15**

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

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen bezüglich Vergnügungsstätten und Tankstellen. Weiter sind Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als unzulässig festgesetzt. Diese Unzulässigkeit bezieht sich auch auf fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, soweit diese gewerblich betrieben werden. Dies geschieht insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im Nahbereich bestehenden Funkturm an der Ecke Am Markt / Wurth.

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

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

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

Für fast alle Grundstücke südlich der Jersbeker Straße werden zur Berücksichtigung der vorgesehenen Ausbauplanung der Jersbeker Straße zur Anlegung eines kombinierten Fuß- und Radweges die Straßenbegrenzungslinien und damit die künftigen Grundstücksabgrenzungen zu dieser Straße hin neu festgesetzt.

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

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche A und C wiedergegeben. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht wiedergegeben.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist in Zukunft für die betreffenden Bereiche des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm von den angrenzenden, verkehrlich hochbelasteten Straßen ist eine gutachtliche Untersuchung, „Lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich“ durch das Ingenieurbüro

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG

Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek, mit Stand vom 15. Juli 1998, erstellt auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung. Hieraus sind passive Schallschutzmaßnahmen für den Bereich der Bauflächen abgeleitet und festgesetzt. Die erforderlichen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem Untersuchungsergebnis berücksichtigt, von daher sind keine weitergehenden Belange aus Verkehrslärm zu berücksichtigen.

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

Für einen südlichen bzw. östlichen Teilbereich des Plangebietes, im Nahbereich der eingetragenen Denkmale „Kirche“ und „Fachhallenhaus Utspann“, sind Mindestumgebungsschutzbereiche in die Planzeichnung als Kennzeichnung übernommen und entsprechend erläutert.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 3. Änderung wird durch die bereits bestehenden Straßen Hamburger Straße (Bundesstraße 75), Jersbeker Straße (Kreisstraße 56) und Alte Landstraße (Bundesstraße 434) direkt erschlossen.

Darüber hinaus wird das Grundstück Jersbeker Straße 8b auch von der außerhalb des Plangebietes liegenden Straße Krohnskamp direkt erschlossen. Das Grundstück Alte Landstraße Nr. 37 ist auch an die Straße Kehrwieder verkehrlich angebunden.

Diese vorhandenen Straßen befinden sich in einem neuen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für die Straßenzüge Alte Landstraße (B 434) und Hamburger Straße (B 75) nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Für die Jersbeker Straße (K 56) sind von diesem Planverfahren losgelöste Planungen zum Ausbau eines zusätzlichen Radweges eingeleitet. Es liegt hierzu eine erste Entwurfsfassung des Straßenbaulasträgers vor, deren Ergebnis in der vorliegenden Planzeichnung entsprechend berücksichtigt und festgesetzt worden ist. Hierbei handelt es sich um die Sicherung eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Südseite der Jersbeker Straße.

Von seiten der Stadt Bargtheide wird auch eine kombinierte Fuß- und Radweglösung auf der Nordseite der Jersbeker Straße, zwischen Hamburger Straße und Alten Landstraße, angestrebt. Hierzu sind im Aufstellungsverfahren teilweise umfangreiche detaillierte Abstimmungen vorgenommen worden, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Umsetzung und planerische Aufarbeitung nicht erkennen lassen, solange der Verkehrszug der Jersbeker Straße klassifizierte Straße als Kreisstraße ist und entsprechend hohe Verkehrsmengen bewältigen muß. Langfristig ist die Entwicklung einer innerörtlichen Entlastungsstraße auf der Westseite Bargtheides vorgesehen. Sofern diese Entlastungsstraße fertiggestellt ist und die Jersbeker Straße möglicherweise auch nicht mehr als klassifizierte Straße dem überörtlichen Verkehr dient, soll dieses Planungsziel erneut abgeprüft werden. Dies ist damit eine Aussage für die Zukunft.

Da die genannten Straßenzüge teilweise sehr differenzierte Querschnitte haben, wird auf eine Beschreibung verzichtet. In der Planzeichnung sind für den Bereich der Alten Landstraße und der Hamburger Straße nur die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und in den Straßenkreuzungsbereichen die eingemessenen Fahrbahnabgrenzungen dargestellt. Für den Bereich der Jersbeker Straße ist die jetzige Ausbausituation mit Fahrbahnflächen für das Parken in Längsaufstellung und Fußwegbereichen bzw. Radwegbereichen dargestellt. Weiter sind als informelle Darstellung für die Straßenzüge Jersbeker Straße, Krohnskamp und dem Gehweg Querschnittsdarstellungen aufgenommen. In der Planzeichnung ist die Lage des jeweiligen Querschnittes markiert. Die übrigen Straßenzüge sind von Veränderungen nicht betroffen.

Als fußläufige Verbindung zwischen der Jersbeker Straße und dem Baubereich entlang der Straße Krohnskamp besteht ein Gehweg, der weiterhin für diese Verkehrsfunktion vorgehalten werden soll, er ist durch einen ergänzenden Teilausbau an seine Verkehrsfunktion anzupassen. Darüber hinaus besteht eine private Gebäudedurchfahrt auf der Nordseite der Jersbeker Straße zur verkehrlichen Anbindung an die hier nördlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatzanlagen an der Straße Krohnskamp.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

Weiter werden die innergebietlichen Bauflächen nördlich der Jersbeker Straße sowie die hier befindlichen Parkplatzanlagen durch die Straße Krohnskamp, von der Alten Landstraße abgehend und innerhalb des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt, erschlossen. Auch für diese innergebietlichen Erschließungsstraßen und Wege sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen mehr erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29 in der Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefonnummer (0451) 4 88-47 70, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationsreinrichtungen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen von sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z. B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Über dieses Entsorgungsleitungssystem werden die anfallenden Oberflächenwasser einer bestehenden Regenwasserkläranlage zugeleitet, gereinigt und rückgehalten.

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

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung wird auf der Ostseite durch die Bundesstraße 75 (Am Markt/Hamburger Straße), in der Mitte durch die Kreisstraße 56 (Jersbeker Straße), im Westen durch die Bundesstraße 434 (Alte Landstraße) und im Norden durch die Straße Kehr wieder begrenzt. Darüber hinaus führt die innergebietliche Erschließungsstraße Krohnskamp von West nach Ost im Norden durch das Plangebiet.

Während bei den Straßenzügen Krohnskamp und Kehr wieder davon auszugehen ist, daß es sich um innergebietliche Straßenzüge mit untergeordneter bzw. durchschnittlicher Verkehrsbelastung handelt, haben die übrigen klassifizierten Straßen eine deutlich höhere Verkehrsbelastung und im wesentlichen auch Durchgangsverkehrsanteile.

Die Bundesstraße 75, die Kreisstraße 56 und die Bundesstraße 434 sind als Verkehrszüge mit überdurchschnittlicher Verkehrsbelastung anzusehen.

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

Durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek ist eine lärmtechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargtheide als gutachtliche Untersuchung mit Stand vom 15. Juli 1998 erstellt. Aufgrund nicht erkennbar wesentlicher Veränderungen wird davon ausgegangen, daß eine Aktualisierung der Untersuchung nicht erforderlich ist und somit auch für diesen Bebauungsplan angewandt wird.

In dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen auf der Grundlage des amtlichen Zählergebnisses und der aktuellen Verkehrsuntersuchung mit den ermittelten Prognosebelastungen eingestellt.

Aus dieser Verkehrsuntersuchung ist abzuleiten, daß die erforderlichen Belange des Schallschutzes in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar realisiert werden können.

In der Anlage 4 der lärmtechnischen Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargtheide sind die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in einer Übersicht dargestellt. Diese Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und als Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche mit zugehörigen, weitergehenden textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

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

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Dies ist bestätigt durch die am Aufstellungsverfahren beteiligte Fachbehörde Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein und ihrer Stellungnahme vom 21. Juli 1999.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes die bekannten Belange in hinreichendem Maße gesichert sind.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 3. Änderung handelt es sich um einen Bereich beidseitig entlang des östlichen Teiles der Jersbeker Straße sowie eines nach Norden gehenden kleineren Teilbereiches entlang der Ostseite der Alten Landstraße. Das Gebiet ist zu den übergeordneten Straßenzügen hin orientiert.

Es handelt sich hier um einen Teil des westlichen Randes des zentralen Innenstadtgebietes.

Dieser unterschiedlich strukturierte Bereich ist fast vollständig, auch in seinen jeweils rückwärtigen Teilen, bebaut.

Von der unterschiedlichen Siedlungsstruktur entlang der Jersbeker Straße, überwiegend von Einzelhandel geprägt, ergibt sich ein Übergangsbereich entlang der Alten Landstraße zu gemischt genutzten Wohnbereichen.

Das Plangebiet wird nur unbedeutend von flächenhaftem Grünbestand nicht prägender Einzelbäume durchsetzt. Es wird daher auf entsprechende Erhaltungsfestsetzungen dieses Großgrünbestandes verzichtet.

Es ergeben sich daher für diesen Bereich keine wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen, die dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich dienen.

Die Stadt sieht kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes und wird die notwendigen grünordnerischen Regelungen daher nur mit dem Bebauungsplan aufarbeiten und festlegen. Die erforderlichen Belange werden im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des § 1a des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung handelt es sich um einen altbebauten Bereich der Innenstadt, der bereits bisher verbindlich überplant ist.

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

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen.

Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 13 b -neu- sind unterschiedliche Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes von GRZ (Grundflächenzahl) 0,25 über GRZ 0,3, 0,32, 0,4 bis hin von GRZ 0,6 festgesetzt. In der für diese Ursprungsplanfassung geltende Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % bis hin zu 90 % der Grundstücksfläche zulässig wären.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- ergeben sich zwei Grundstücksbereiche, für die die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 anzuwenden ist. Für diese Grundstücke gilt unter Beachtung des § 19(4) der Baunutzungsverordnung eine zulässige Oberflächenversiegelung von maximal 0,6 für den Bereich der Jersbeker Straße Nr. 7 teilweise sowie Nr. 9, von 0,4 für den Bereich der Jersbeker Straße Nr. 2 und 0,32 für den Bereich der Jersbeker Straße Nr. 2a, Nr. 4 und Nr. 6.

Für die nunmehr vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- ergeben sich bei Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,6 bzw. 0,75 für den Bereich des Plangebietes, mit Ausnahme der Grundstücke Alte Landstraße Nr. 37 und Nr. 39. Für diese beiden Grundstücke ist aufgrund der besonderen kirchlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben eine Oberflächenversiegelungsobergrenze von 0,9 vorgesehen.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergibt sich für die Baugrundstücke Jersbeker Straße gerade Nummern 2, 2a, 4 und 6 eine für die Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beachtende Veränderung der zulässigen Oberflächenversiegelung. Für das Grundstück Jersbeker Straße Nr. 9 ergibt sich hingegen durch die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl eine Entlastung des bisherigen zulässigen Eingriffes. Für die übrigen Baugrundstücke des Plangebietes ist dieser Belang nicht zu berücksichtigen.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nachfolgend grundstücks- bzw. vorhabenbezogen durchgeführt.

Jersbeker Straße 2

Für das Grundstück Jersbeker Straße 2, bestehend aus dem Flurstück 108/9 mit einer Größe von 1.571 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Hieraus ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1.

Ausgleichsbedarf:

$$1.571 \text{ qm} \times 0,1 \times 0,5 = 78,55 \text{ qm}$$

$$1.571 \text{ qm} \times 0,1 \times 0,3 \times 0,5 = \underline{23,57 \text{ qm}}$$

102,12 qm

Für das Grundstück Jersbeker Straße 2 besteht ein Ausgleichsbedarf von 102,12 qm. Dieser ist nicht auf dem Baugrundstück wie auch nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Jersbeker Straße 2a

Für das Grundstück Jersbeker Straße 2a, bestehend aus dem Flurstück 109/4 mit einer Größe von 1.471 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,32 auf 0,5 erhöht. Hieraus ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,18.

Ausgleichsbedarf:

$$1.471 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,5 = 132,39 \text{ qm}$$

$$1.471 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,3 \times 0,5 = \underline{39,72 \text{ qm}}$$

172,11 qm

Für das Grundstück Jersbeker Straße 2a besteht ein Ausgleichsbedarf von 172,11 qm. Dieser ist nicht auf dem Baugrundstück wie auch nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Jersbeker Straße 4

Für das Grundstück Jersbeker Straße 4, bestehend aus dem Flurstück 110/4 mit einer Größe von 534 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,32 auf 0,5 erhöht. Hieraus ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,18.

Ausgleichsbedarf:

$$534 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,5 = 48,06 \text{ qm}$$

$$534 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,3 \times 0,5 = \underline{14,42 \text{ qm}}$$

62,48 qm

Für das Grundstück Jersbeker Straße 4 besteht ein Ausgleichsbedarf von 62,48 qm. Dieser ist nicht auf dem Baugrundstück wie auch nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Jersbeker Straße 6

Für das Grundstück Jersbeker Straße 6, bestehend aus dem Flurstück 110/16 mit einer Größe von 273 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,32 auf 0,5 erhöht. Hieraus ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,18.

Ausgleichsbedarf:

$$273 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,5 = 24,57 \text{ qm}$$

$$273 \text{ qm} \times 0,18 \times 0,3 \times 0,5 = \underline{7,37 \text{ qm}}$$

31,94 qm

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 3. ÄNDERUNG

Für das Grundstück Jersbeker Straße 6 besteht ein Ausgleichsbedarf von 31,94 qm. Dieser ist nicht auf dem Baugrundstück wie auch nicht innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Jersbeker Straße 9

Für das Grundstück Jersbeker Straße 9, bestehend aus dem Flurstück 33/2 mit einer Größe von 903 qm, ergibt sich eine Entlastung und eine Reduzierung der bisher zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf nunmehr 0,5. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung des zulässigen Eingriffes in das Schutzgut Boden von 0,1.

Ausgleichsguthaben:

903 qm x 0,1 x 0,5 = /. 45,15 qm

903 qm x 0,1 x 0,3 x 0,5 = /. 13,55 qm

/. 58,70 qm

Für das Grundstück Jersbeker Straße 9 ergibt sich ein Ausgleichsguthaben von 58,70 qm, das mit anderen privaten erforderlichen Ausgleichen verrechnet werden kann.

Da der Ausgleichsbedarf bei den Grundstücken Jersbeker Straße 2, 2a, 4 und 6 nicht innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann, ist dieser über den Abschluß von städtebaulichen Verträgen auf den „Poolflächen“ der Stadt Bargteheide auszugleichen, zu verrechnen und zu sichern.

Fuß- und Radweg an Jersbeker Straße

Für die Verkehrsflächenverbreiterung zur Neuanlage eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Südseite der Jersbeker Straße, von der Hamburger Straße bis zur Alten Landstraße, ergeben sich für die vorgesehenen ergänzenden Verkehrsflächen keinerlei zu berücksichtigende Neuversiegelungen der Grundstücke, da diese betreffenden privaten Bereiche bereits jetzt fast vollständig versiegelt sind. Die Stadt geht davon aus, daß die rechnerische Berücksichtigung von möglichen Kleinstflächen in keinem Verhältnis zu dem damit erforderlichen Aufwand steht. Es werden daher keine Ausgleichsflächen ermittelt und berücksichtigt.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß § 1a Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Jersbeker Straße 2

102 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 1.530,00 € Ausgleichskosten

Jersbeker Straße 2a

172 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 2.580,00 € Ausgleichskosten

Jersbeker Straße 4

62 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 930,00 € Ausgleichskosten

Jersbeker Straße 6

32 qm Ausgleichsbedarf = voraussichtlich 480,00 € Ausgleichskosten

Unter diesen Annahmen und Regelungen sowie der Begrenztheit des Plangebietes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Die notwendigen Regelungen werden hinreichend mit dem Festsetzungsinhalt und den dazu abzuschliessenden städtebaulichen Verträgen gesichert.

STADT BARGTEHEIDEBEBAUUNGSPLAN NR. 13B –NEU- 3. ÄNDERUNG

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Dies betrifft insbesondere die Grundstücke südlich der Jersbeker Straße für die zum Ausbau des Fuß- und Radweges Grundstücksteile abgetreten werden sollen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b –neu- 3. Änderung ergeben sich bezüglich neu entwickelter Baugrundstücke keine Erschließungskosten im herkömmlichen Sinne.

Für die bestehende Verkehrsfläche des Teiles der Straße Krohnskamp und der Gehwegverbindung von der Jersbeker Straße zur Straße Krohnskamp ist noch die kostenfreie Übernahme durch die Stadt vorzunehmen, da diese Anlagen durch private Erschließer erstellt wurden und die Maßnahmen zur Übertragung an die Stadt noch nicht abgeschlossen sind. Erschließungskosten ergeben sich hieraus nicht.

Für den Bereich der Jersbeker Straße ist von seiten des Kreises Stormarn ein Ausbau vorgesehen. Die Planungsarbeiten sind durchgeführt und abgestimmt. Da der Kreis Stormarn Träger der Straßenbaulast für diese Ausbaumaßnahmen ist, ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine zu berücksichtigenden Erschließungskostenanteile.

9. Hinweise

a) Altlasten

Allgemeines:

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilte vorab bzw. im Zuge der Vorbereitungen zum Aufstellungsverfahren mit, daß innerhalb und teilweise angrenzend an das Plangebiet erfaßte Altstandorte bekannt sind. Es handelt sich um Altstandorte-Verdachtsflächen, die aus entsprechendem Datenmaterial der Stadt Bargteheide entnommen worden sind und die teilweise in der jeweils beschriebenen Nutzung bis heute betrieben werden. Die Altlastenrelevanz dieser Altstandorte-Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme von 3 Grundstücken, sind von seiten des Kreises Stormarn mit 1 angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn sowie unter Einbeziehung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek zu dieser Problematik, ist davon auszugehen, daß bei Altstandorte-Verdachtsflächen mit der Altlastenrelevanz 1 nicht zu erwarten ist, daß die Böden dort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Sinne des Altlastenerlasses vom 05. März 2001 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen für diese betroffenen Grundstücke entfallen können.

Für die seinerzeit und auch heute noch geltenden Grundstücke Jersbeker Straße 3, Jersbeker Straße 11 und Jersbeker Straße 12 ist die Altlastenrelevanz 2 mitgeteilt worden mit der Vorgabe, daß es sich hier bei dem Grundstück Jersbeker Straße 3 um eine Pantoffelfabrik (Schuhfabrik) vom 01.01.1911 bis 31.12.1911, Jersbeker Straße 11 um eine Bürstenfabrik vom 01.01.1935 bis 31.12.1935 und Jersbeker Straße 12 um eine Maschinenkeilfabrik vom 01.01.1907 bis 31.12.1907 gehandelt haben soll.

Nach Prüfung wird festgestellt, daß für alle drei Grundstücke die seinerzeitigen Nutzungen, die die Altlastenrelevanz 2 begründen, nicht mehr bestehen.

Altstandortverdachtsfläche Jersbeker Straße 3

Auf dem Grundstück Jersbeker Straße 3 ist nach vorliegender Bauakte für das Jahr 1908 bestätigt, daß dieses Grundstück mit einem Wohngebäude eines Arztes bebaut und genutzt wurde. Es handelt sich um Bauanträge zu Aufstockung des kleineren Anbaues im Oberschoß. Die Bausubstanz ist in ihrer grundlegenden Dimensionierung bis heute nicht verändert und wird seit vielen Jahren überwiegend als Zahnarztpraxis genutzt.

Das Grundstück selbst hat eine Größe von ca. 440 qm. Es handelt sich somit um ein sehr kleines Grundstück, das die Bezeichnung „Fabrik“ nach heutigen Maßstäben nicht begründen würde, es sich also eher um einen keinen Handwerksbetrieb zur Herstellung von Pantoffeln gehandelt haben könnte, der darüber hinaus in dieser Nutzung nur für 1 Jahr dokumentiert wurde. Dies läßt eher vermuten, daß hier keine maschinelle Produktion stattgefunden hat und von daher auch keine anderen Betriebsteile zur Produktion von Grundmaterialien, wie zum Beispiel Filzherstellung, betrieben wurde, sondern es sich eher um das Wohngebäude eines Pantoffelfabrikanten gehandelt haben könnte. Produktionsstätten innerhalb des Gebäudes, oder auch nur Teile von diesen, sind aus den Bauakten nicht ableitbar.

Die Stadt geht aufgrund dieser Feststellungen und den hierzu von verschiedener Seite vorliegenden Schriftverkehr und Aktenmaterial davon aus, daß für diese Nutzung auf dem Grundstück Jersbeker Straße 3 im Jahre 1911 eine Altlastenrelevanz 2 aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist.

Altstandortverdachtsfläche Jersbeker Straße 11

Auf dem Grundstück Jersbeker Straße 11 ist nach den mitgeteilten Vorgaben des Kreises Stormarn vom 05.10.2001 für die Zeit vom 01.01.1935 bis 31.12.1935 dokumentiert, daß hier eine Nutzung als Bürstenfabrik bestanden haben soll. Wohl aus anderen Unterlagen ist im gleichen Schreiben mitgeteilt, daß von Anfang 1932 bis Ende 1988 bzw. von Anfang 1958 bis Ende 1960 auf dem Grundstück eine Schlosserei bestanden hat.

Hierzu ist weiter festzustellen, daß das Grundstück in seinem rückwärtigen größeren Hallenbau von 1968 f. auch bis heute als Schlosserei genutzt wird und demnach entsprechend vorliegender Bauakten von vor 1907 bis heute durchgehend eine Schlosserei bestanden hat.

Aus den Bauakten, in der Dokumentation zu dieser Ordnungsziffer zusammengefaßt, ist die bauliche Entwicklung mit Darlegung der ununterbrochenen Nutzung als Schlosserei dargelegt. Zu keinem Zeitpunkt ist hierin belegt, daß im Jahre 1935 dort eine Bürstenfabrik bestanden hat. Von Zeitzeugen ist eine größere Bürstenfabrik für Bargteheide im Bereich Bahnhofstraße/Ecke Theodor-Storm-Straße belegt, die jedoch nicht mehr besteht. Weiter berichtet dieser Zeitzeuge, daß in der fraglichen Zeit (ca. 1935) es üblich war, die Herstellung von Bürsten dieser Bürstenfabrik auch in Heimarbeit als Bürstenbinderei zu vergeben.

Die Stadt geht aufgrund dieser Feststellungen und Aussagen und den hierzu von verschiedener Seite vorliegenden Schriftverkehr und Aktenmaterial davon aus, daß für diese Nutzung auf dem Grundstück Jersbeker Straße 11 im Jahre 1935 eine Altlastenrelevanz 2 aus der Nutzung als Bürstenfabrik aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist.

Altstandortverdachtsfläche Jersbeker Straße 12

Auf dem Grundstück Jersbeker Straße 12 ist der zugrundegelegte Altbaubestand abgetragen und durch einen umfangreichen Neubau einschließlich großem Tiefgaragenbereich ersetzt.

Die Altlastenrelevanz 2 wird für das Jahr 1907 für eine Maschinenkeilfabrik begründet und zwar nur für die Dauer von 1 Jahr. Darüber hinaus ist dieses Grundstück von 1884 bis 1953 ununterbrochen als Sattlerei genutzt worden. Dies läßt vermuten, daß die „Maschinenkeilfabrik“ nur eine vorübergehende untergeordnete Bedeutung hat und bei einer Grundstücksgröße von ca. 700 qm keine fabrikähnliche Produktion stattgefunden haben kann, dies im Höchsthalle in handwerklicher Fertigung geschehen sein kann.

Nach vorliegender Bauakte hatte die Werkstatt ohnehin nur eine Größe von ca. 19 qm, was wohl unzweifelhaft keine maschinelle Fertigung größeren Umfangs zulassen würde.

Von seiten der Stadt wird davon ausgegangen, daß eine derartige Maschinenkeilfabrik, wenn überhaupt, nicht in einer die Altlastenrelevanz 2 begründeten Art und Weise betrieben wurde. Darüber hinaus wird festgestellt, daß das Grundstück zwischenzeitig vollständig neu bebaut wurde unter Einbeziehung einer umfangreichen Tiefgarage. Im Zuge des Neubaus, einschließlich Tiefgarage, ist der gesamte Bereich des Grundstückes, der beeinträchtigt sein könnte, bezüglich der Bausubstanz abgeräumt und entfernt sowie bezüglich des Bodens ausgetauscht worden bis an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze, also erheblich größer als der ursprüngliche Baubestand, so daß mögliche Bodenkontaminationen entfernt worden sind und hierfür die Altlastenrelevanz 2 unter Berücksichtigung der besonderen jetzigen Grundstückssituation nicht mehr zu begründen ist.

Allgemeines

Aus Vorstehendem wird sowohl für das Grundstück Jersbeker Straße 3 als auch für die Grundstücke Jersbeker Straße 11 und Jersbeker Straße 12 entschieden, keine weitergehenden Untersuchungen im Sinne der Forderungen des Altlastenerlasses vorzunehmen. Es ist jedoch zu beachten, daß der Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn umgehend in Kenntnis zu setzen ist, sofern sich bei Baumaßnahmen auf den betreffenden Grundstücken Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben.

Der Begründung ist zum Nachvollzug eine Anlage als Dokumentation mit Kopien wesentlichster Schreiben sowie Ausschnitten aus Bauakten, Luftbildaufnahmen und Katasterplankarten mit ehemaligem Baubestand beigelegt. Es handelt sich um die Aufarbeitung für die vorgenannten Grundstücke mit der Altlastenrelevanz 2.

Altablagerungen

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 05. Oktober 2001 wird von seiten des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz mitgeteilt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des o. a. Plangebietes dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz mit Stand vom 02. Oktober 2001 keine Altablagerungen bekannt sind.

9. Hinweise

b) Denkmalpflege – Denkmalschutz

Für einen südlichen bzw. östlichen Teilbereich des Plangebietes, im Nahbereich der in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmale „Kirche“ und „Fachhallenhaus Utspann“ sind Mindestumgebungsschutzbereiche in die Planzeichnung als Kennzeichnung übernommen und entsprechend erläutert. Bei Baumaßnahmen in diesen betreffenden Planbereichen ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn durchzuführen bis hin auch zu einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Denkmalschutzgesetz.

9. Hinweise

c) Allgemeine Hinweise

Hausschutzräume:

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.

Ver- und Entsorgung:

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

Baugrundverhältnisse:

Das Landesamt für Natur und Umwelt teilt in seiner Stellungnahme vom 22. 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 geplante Um- bzw. Anbauten bestehen daher günstige Baugrundverhältnisse.

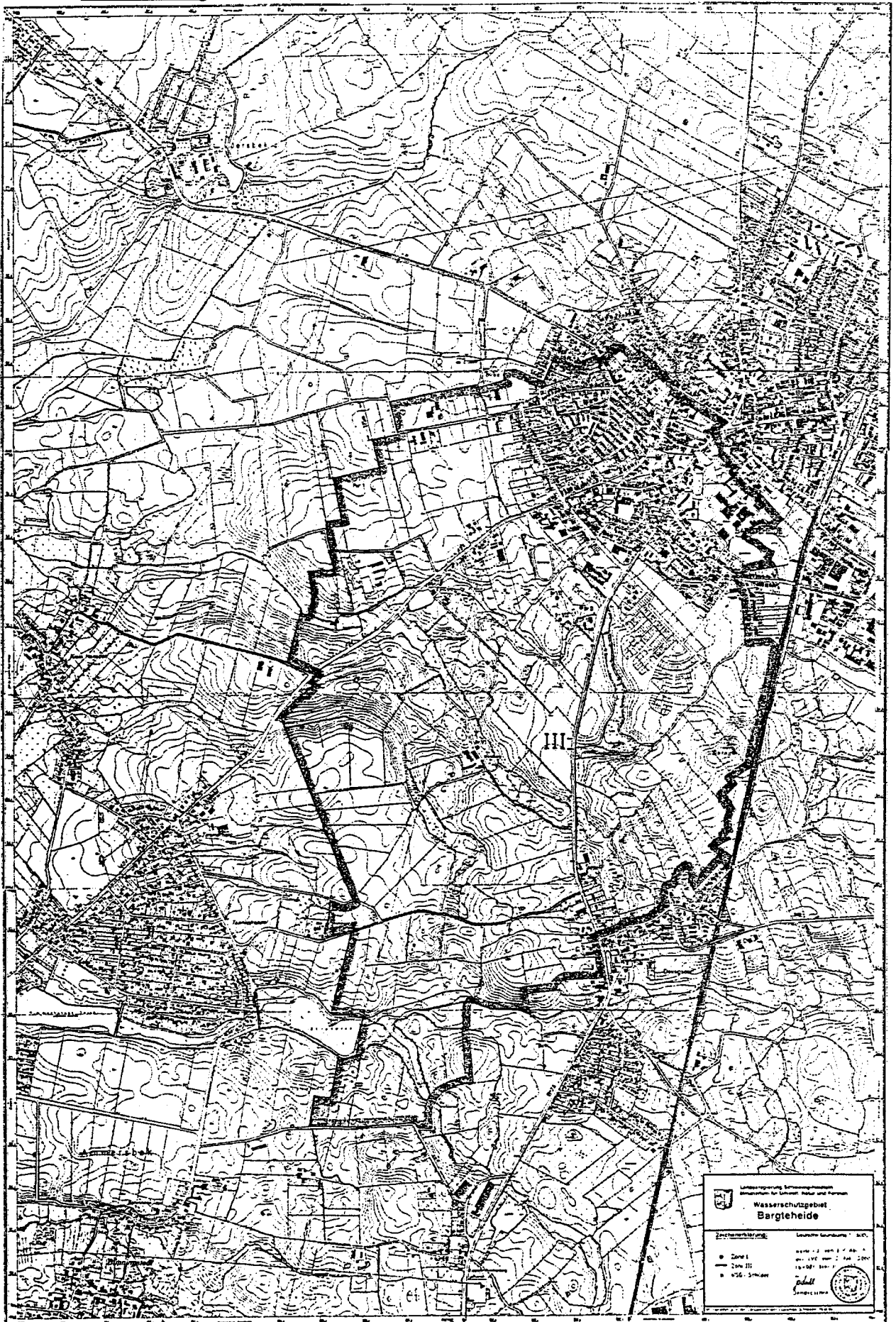
Wasserschutzgebiet:

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird auf der nächsten Seite eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b -neu- 3. Änderung in das Wasserschutzgebiet Bargteheide fällt.

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13B-NEU-3. ÄNDERUNG

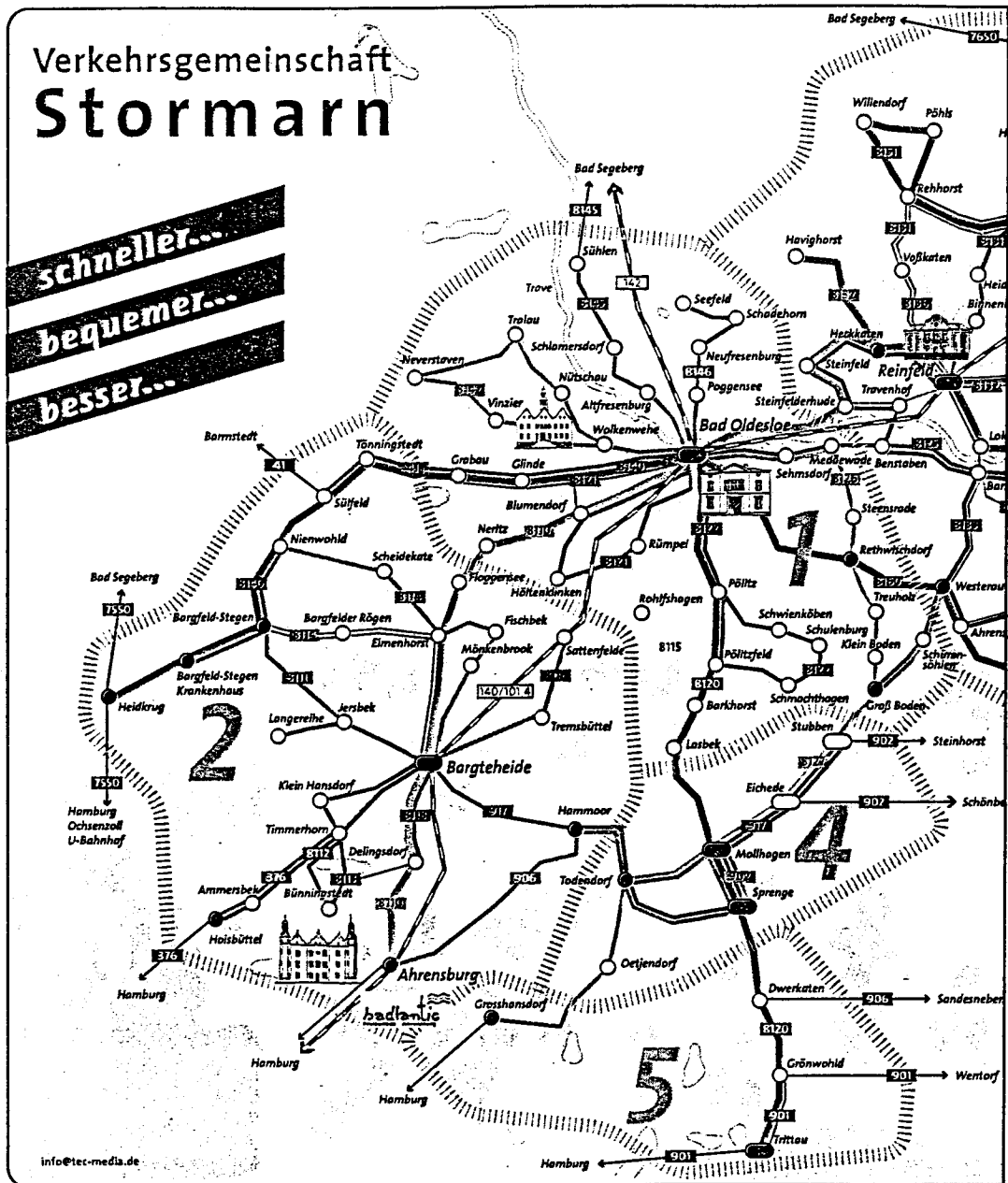
Wasserschutzgebiet Bargteheide



ÖPNV:

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn:

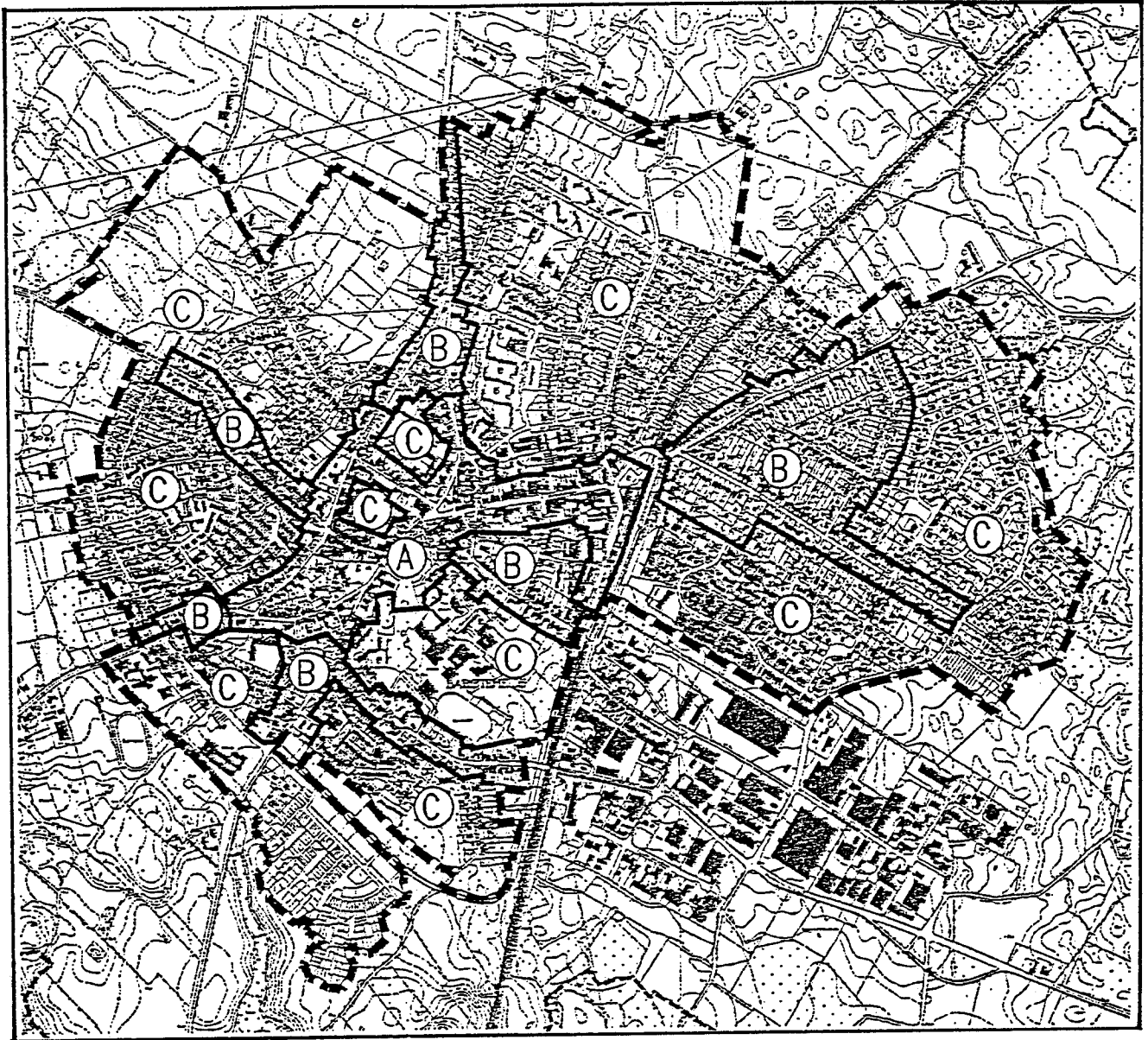


10. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: Januar 2002, unverändert Mai 2002

Flurstück	Flurstücks- größe	Bauflächen			Verkehrsflächen			Gesamt- größe
		Allg. Wohngeb. zweige- schossig	Besond. Wohngeb. zweige- schossig	Besond. Wohngeb. dreige- schossig	Verkehrs- fläche	verkehrs- beruhigter Bereich	Gehweg	
93/3	616 qm	616 qm						616 qm
96/1	865 qm	865 qm						865 qm
565/105	754 qm	754 qm						754 qm
103/2	777 qm	777 qm						777 qm
33/11	947 qm		947 qm					947 qm
33/9	563 qm		553 qm		10 qm			563 qm
33/7	716 qm		710 qm		6 qm			716 qm
33/3	882 qm		850 qm		32 qm			882 qm
33/2	903 qm		883 qm		20 qm			903 qm
30/4	839 qm		823 qm		16 qm			839 qm
30/3	503 qm		486 qm		17 qm			503 qm
30/12	574 qm		558 qm		16 qm			574 qm
30/6	22 qm		22 qm					22 qm
108/9	1.571 qm			1.566 qm	5 qm			1.571 qm
109/4	1.471 qm			1.452 qm	19 qm			1.471 qm
110/4	534 qm			523 qm	11 qm			534 qm
110/16	273 qm			265 qm	8 qm			273 qm
110/21	1.356 qm			1.317 qm	39 qm			1.356 qm
110/20	74 qm			74 qm				74 qm
112/3	1.071 qm			1.000 qm	71 qm			1.071 qm
112/7	654 qm			645 qm	9 qm			654 qm
112/14	426 qm			426 qm				426 qm
106/38	384 qm			384 qm				384 qm
108/10	71 qm				2 qm		69 qm	71 qm
106/36	462 qm			276 qm		186 qm		462 qm
108/7	6 qm				6 qm			6 qm
108/6	33 qm				33 qm			33 qm
33/12	46 qm				46 qm			46 qm
108/11	25 qm				25 qm			25 qm
33/10	13 qm				13 qm			13 qm
33/8	11 qm				11 qm			11 qm
114/31	2.082 qm				2.082 qm			2.082 qm
114/10	38 qm				38 qm			38 qm
110/19	8 qm				8 qm			8 qm
112/11	19 qm				19 qm			19 qm
112/12	20 qm				20 qm			20 qm
114/27	323 qm				323 qm			323 qm
30/10	3 qm				3 qm			3 qm
30/11	1 qm				1 qm			1 qm
10/76	123 qm				123 qm			123 qm
106/37	6 qm				6 qm			6 qm
106/35	4 qm				4 qm			4 qm
95/19 tlw.	408 qm				408 qm			408 qm
115/26 tlw.	3.042 qm				3.042 qm			3.042 qm
97/14 tlw.	1.380 qm				1.380 qm			1.380 qm
3/6	172 qm				172 qm			172 qm
110/19	8 qm				8 qm			8 qm
109/5	9 qm				9 qm			9 qm
Gesamt	25.088 qm	3.012 qm	5.832 qm	7.928 qm	8.061 qm	186 qm	69 qm	25.088 qm

11. Übersichtsplan: Geltungsbereich mit Abgrenzung der Teilbereiche der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – Neufassung 2001




Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13b -neu- 3. Änderung, Gebiet: Hamburger Straße Nr. 2, beidseitig der Jersbeker Straße von der Hamburger Straße bis zur Alten Landstraße sowie Alte Landstraße ungerade Nrn. 37 bis 49, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 25. April 2002.



Bargteheide, den 06. Juni 2002



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 1999; Juli 1999; August 2001; Januar 2002; Mai 2002