

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 16
- 2. Änderung -
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Alte Landstraße, gerade Nr. 2 bis Nr. 14 und Kruthorst,
gerade Nr. 2 bis Nr. 34 b

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8 - 9
4. Erschließungsmaßnahmen	10 - 13
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	14 - 15
6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung	16
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	18 - 19
9. Hinweise	20
Vermerk: Beschluß über die Begründung	21

Anlagen: Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan
Nr. 16 - 1. Änderung
Stand Dezember 1994
ML-Planung Gesellschaft für Bauleitplanung mbH,
Meddewade

Lärmtechnische Untersuchung anläßlich der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
Stand 11. November 1991
Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft mbH,
Oststeinbek

Lärmtechnische Untersuchung anläßlich der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
Stand 27. Januar 1993
Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft mbH,
Oststeinbek

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Mai 1973 Az.: IV 81d - 813/04 - 62.2 (16) genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bargteheide wurde rechtsverbindlich mit Beginn des 01. April 1974.

Der Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung - wurde am 11. April 1989 angezeigt. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 26. Mai 1989, Az.: 62/22 - 62.006 (16-1) die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Bargteheide behoben. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 13. November 1989, Az.: 62/22 - 62.006 (16-1) wurde die Behebung der geltend gemachten Rechtsverstöße bestätigt. Der Bebauungsplan wurde rechtsverbindlich mit der Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 19. Dezember 1989.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung -, Gebiet: Alte Landstraße, gerade Nr. 2 bis Nr. 14 und Kruthorst, gerade Nr. 2 bis Nr. 34 b, in der Sitzung der Stadtvertretung am 14. Dezember 1990.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 16 - 2. Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

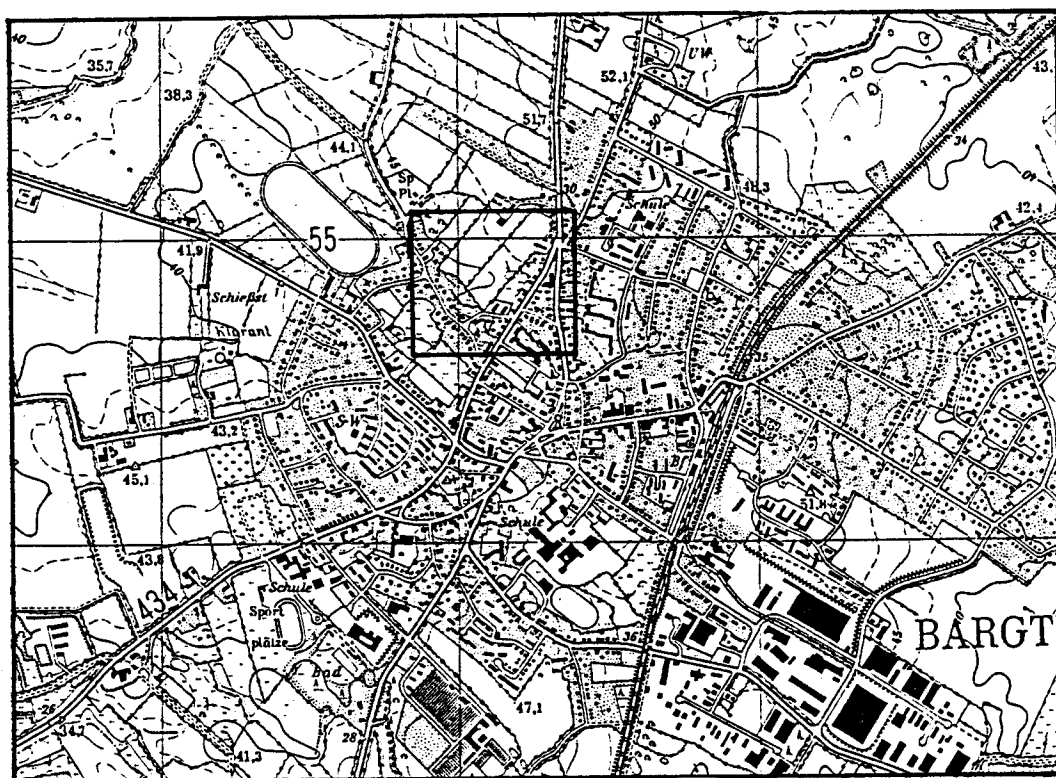
Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der entsprechenden Rahmenkarte mit einer Montage der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 16 - 2. Änderung - der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Für eine Teilfläche des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch die gleichzeitig in Aufstellung befindliche neunte Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um Bauflächen, die bereits vor der ersten verbindlichen Überplanung überwiegend bebaut waren. Das Plangebiet ist geprägt von einem Gemisch lockerer, offener Einzelgebäude sowie einer Reihenhausbauung der letzten Jahrzehnte. Das Plangebiet ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fast vollständig bebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung - entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Mischgebiet" (MI) die Baugrundstücke von Norden entlang der Alten Landstraße (B 434) bis Grundstück Nr. 6 mit einer Fläche von ca. 0,23 ha, als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die Baugrundstücke des Plangebietes entlang der Alten Landstraße (B 434) von Nr. 8, steigend, und der Kruthorst mit einer Fläche von ca. 2,41 ha, als Verkehrsfläche die Straße Alte Landstraße (B 434), die nach Nordwesten abgehende Kruthorst nach der

Einmündung des Kaffeeganges sowie die künftige rückwärtige Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße Kamp, den Bereich vor der Reihenanlage Kruthorst (Parkplatz) und die Erschließungsstraßen Weg 4 von der Kruthorst abgehend und Weg 3 von der Alten Landstraße abgehend sowie den Weg 2 von der Kruthorst abgehend mit einer Fläche von ca. 0,76 ha, als Grünfläche - Parkanlage - einen Bereich östlich der Kruthorst mit einer Fläche von ca. 0,02 ha.

Um den Bereich des Plangebietes städtebaulich neu zu ordnen, beschloß die Stadtvertretung Bargteheide die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 - 2. Änderung.

2. Gründe für die Aufstellung:

Das Erfordernis zur Überplanung ergibt sich im wesentlichen aufgrund der bisher festgesetzten großen, durchgehend überbaubaren Flächen, die durch eine weitere bauliche Entwicklung zu einer unerwünschten Veränderung des prägenden Gebietscharakters der vorhandenen offenen, lockeren Bebauung des überwiegenden Plangebietes geführt hätte. Eine derartig mögliche Entwicklung ist nicht mehr Planungswille, vielmehr soll nur noch eine, wo möglich, grundstücksbezogene bauliche Entwicklung sichergestellt werden mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Dies betrifft die Bauflächen entlang der Alten Landstraße. Für den nördlichen Teil dieses Bereiches, an die dort vorhandene Kornmühle angrenzend kann dieses Ziel jedoch nicht verwirklicht werden.

Zur weiteren Nutzungsanpassung der Baugrundstücke soll eine Vereinheitlichung bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahlen und der Geschloßflächenzahlen mit Ausnahme des Bereiches der Reihenhäuser des Plangebietes erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der offenen, lockeren Einzelbebauung wird die bisher entlang den Verkehrsflächen durchgängig, grundstücksübergreifend mögliche Bebauung aufgehoben und für jedes Grundstück, wo möglich, der Einzelentwicklung angemessene Einzelbauflächen festgesetzt, wobei für größere Grundstücke auch mehrere Einzelbauflächen vorgesehen werden. Soweit vertretbar, sind auch Bauflächen in der zweiten Reihe festzusetzen.

Die Baugrundstücke werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen als Allgemeines Wohngebiet neu geordnet. Ein Bereich südlich der Kornmühle an der Alten Landstraße ist hiervon ausgenommen und weiter als Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Die Bauweisen werden für den Bereich entlang der Alten Landstraße sowie teilweise nördlich Kruthorst als offene Bauweise, für den übrigen Bereich östlich Kruthorst als "Nur Einzelhäuser zulässig" festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich der offenen Bauweise als zweigeschossig als Höchstgrenze, für den übrigen Bereich nur eingeschossig festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke wird für den Bereich der zulässig zweigeschossigen Bebauung mit einheitlichen Grundflächen- und Geschloßflächenzahlen

festgesetzt, wobei nur für den Bereich der Reihenanlage höhere Grundstücksnutzungen vorgesehen sind. Die Nutzung der Baugrundstücke im zulässig eingeschossigen Bereich wird durch angemessen reduzierte Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geregelt.

Es ergeben sich somit vier einheitlich geordnete Bereiche. Erstens den Bereich des Mischgebietes im Nordteil entlang der Alten Landstraße mit einer den Erfordernissen entsprechenden Eingeschränkten Nutzung, zweitens den übrigen Bereich entlang der Alten Landstraße sowie nördlich der Kruthorst mit Ausnahme des Reihenanlagebereiches, drittens den Bereich der Reihenanlage nördlich der Straße Kruthorst sowie viertens den Bereich östlich der Kruthorst nach der Einmündung des Kaffeeganges.

Von der Alten Landstraße (B 434) gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Hierzu ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt. Aufgrund der hierin ausgearbeiteten Empfehlungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Alten Landstraße festgesetzt.

Für den Bereich der nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden Kornmühle ist gleichfalls eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnis als entsprechende Festsetzungen in die Planung eingeflossen ist.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des überwiegenden Teiles des Plangebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für den Bereich an der Alten Landstraße, nördlich des Grundstückes Alte Landstraße Nr. 8 ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt unter gleichzeitiger Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes. Nach dieser Nutzungseinschränkung (EN) nur die Nutzungen "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "Sonstige Gewerbebetriebe" und "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung zulässig. Wohnungen und Büros sind weiter nur auf der zur Kornmühle hin abgewandten südwestlichen Gebäudeseite zulässig.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sind grundstücksbezogene bebaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für den Bereich entlang der Alten Landstraße sind die überbaubaren Flächen teilweise für zwei Grundstücke zusammengefaßt.

Die Bebauung der Bauflächen des östlichen Plangebietsteiles entlang der Alten Landstraße sowie nördlich Kruthorst ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie offener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich östlich der Kruthorst ist die Bebauung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze sowie nur mit Einzelhäusern zu bebauender Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist in drei Teilbereiche gegliedert. Entlang der Alten Landstraße sowie teilweise nördlich der Kruthorst ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Für den Bereich der Reihenanlage nördlich der Straße Kruthorst ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Für den Bereich der zulässig eingeschossigen Bebauung sind die Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 und die Geschoßflächenzahlen (GFZ) mit 0,3 festgesetzt. Für die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen sind nach § 19 Abs. 4 Satz 3 der BauNVO besondere textliche Festsetzungen getroffen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind wenige Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen getroffen.

Erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes sind durch Festsetzungen getroffen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung - wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen "Alte Landstraße" (B 434) und "Kruthorst" erschlossen. Diese Straßen sind in erforderlichem Umfang ausgebaut.

Der wesentliche Ausbau der Alten Landstraße ist bereits erfolgt. Zwischenzeitig ist darüber hinaus die Fahrbahn rückgebaut und auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ein Fuß- und Radweg angelegt. Der endgültige Ausbau der Alten Landstraße ist damit erstellt. Der Regelquerschnitt der Alten Landstraße ergibt sich wie folgt: 2,0 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg.

Für die Straße Kruthorst von der Einmündung Alte Landstraße bis zur Einmündung Kaffeegang ist mittel- bis langfristig eine Umgestaltung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit Verkehrsablauf nur von der Einmündung Alte Landstraße zur Einmündung Kaffeegang möglich. Hierfür ist eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 6,5 m sichergestellt. Die Ausbauplanung ist einer besonderen Planung vorbehalten, die nicht mit dieser verbindlichen Überplanung durchgeführt wird. Sie soll unter Berücksichtigung der in den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) unter Ziffer 6 gegebenen ausgewählten Entwurfs- und Gestaltungsbeispielen erfolgen.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche nördlich der Straße Kruthorst sollen in die vorgesehene Ausbauplanung dieses Bereiches einbezogen werden und hier vorwiegend zur Schaffung öffentlicher Parkplätze herangezogen werden.

Der langfristig vorgesehene abschließende Ausbau der nach Norden abgehenden Straße Kruthorst soll in folgendem Regelquerschnitt erfolgen: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg.

Der von der Straße Kruthorst nach Osten abgehende Weg als künftige Erschließung möglicher rückwärtiger Bebauung ist in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: Von Nord nach Süd 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fläche für das Parken in Längsaufstellung und 1,5 m Fußweg. (Weg 1).

Als mögliche künftige fuß- und radläufige Anbindung ist der Weg 2, von der Straße Kruthorst nach Norden abgehend, in einem Mindestquerschnitt von 4,5 m vorgesehen.

Der Nachweis der erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist für das Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt durchzuführen, hierbei ist jedoch auch auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zurückzugreifen. Für den Bereich der Bebauung entlang der Alten Landstraße ist ein Einbau entsprechender Parkplätze aufgrund der besonderen Bedeutung als Bundesstraße mit dem Erfordernis der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich.

Der Nachweis ist unter Berücksichtigung der Altbebauung im Bereich vorhandener Anlagen an der Straße Am Sportplatz zu führen. Die Parkplätze sind hier im unmittelbaren Nahbereich der Straße Alte Landstraße anzuordnen.

Für den Bereich der Straße Kaffeegang ist der Nachweis innerhalb der Verkehrsfläche der Straße aufgrund der Verkehrsführung mit den Kurven und der hierfür erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherung der Sichtverhältnisse einmündender Straßen nicht möglich. Die hierfür erforderlichen Flächen für Parkplätze sind, wenn möglich, zusätzlich im als verkehrsberuhigter Bereich auszubauenden Bereich der Straße Kruthorst anzuordnen, bzw. in der Straßenverlängerung außerhalb des Plangebietes als Ersatzmaßnahme vorzusehen. Für den Bereich der Straße Kruthorst wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Zuge der Ausbauplanung zum verkehrsberuhigten Bereich nachgewiesen werden können unter der Berücksichtigung einer Altbebauung, sowie der zusätzlichen Aufnahme der erforderlichen Fläche für den Bereich der Straße Kaffeegang.

Für den Bereich der nach Norden abgehenden Straße Kruthorst sollen die notwendigen öffentlichen Parkplätze im Bereich des künftigen Erschließungsweges angeordnet werden. Hier ist eine Anordnung in hinreichender Anzahl möglich.

Durch die hier aufgezeigten Maßnahmen ist ein hinreichender Nachweis von Flächen für das Parken von Fahrzeugen erbracht.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke wird die Erschließung grundstücksbezogen durch entsprechende 3,2 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger sowie der betroffenen Grundstücke sichergestellt. Für den Bereich der bestehenden Reihenhäuseranlagen nördlich der Straße Kruthorst sind 1,5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger sowie der betroffenen Grundstücke vorgesehen.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die übrigen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind mit Ausnahme des Bereiches des Fußweges sowie des Erschließungsweges erstellt und abgeschlossen. Für den Fußweg sowie den Erschließungsweg sind im Zuge einer weiteren rückwärtigen Bebauung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

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

Für den Bereich der Alten Landstraße ist auf dem Flurstück 30/3 die Neuanlage einer Erschließungsstraße als Vorgriff auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Straße ist in einer Breite von 10,5 m vorgesehen und soll nach folgendem Regelquerschnitt von Süd nach Nord ausgebaut werden: 1,5 m Fußweg, 2,0 m Straßenbegleitgrün, 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg. Aufgrund vorhandener Bebauung sind Anfahrtsichtweiten nicht einzuhalten, so daß zur sicheren Verkehrsführung verkehrsordnende Maßnahmen erforderlich sind.

Weiter ist als Vorgriff auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung die Festsetzung einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen im mittleren Bereich der Kruthorst. Die Straße soll im Bereich des Plangeltungsbereiches im wesentlichen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden, um im Zuge einer Ausbauplanung hinreichend Gestaltungsmöglichkeiten vorzuhalten. Lediglich entlang den Reihenhäusern ist ein 1,50 m breiter Fußweg festzusetzen, der nach Westen hin begleitet wird von einer Fläche als Straßenbegleitgrün von ca. 2,5 m Breite. Weitere Maßnahmen sind für den Bereich dieser Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Die vorhandenen fünf Einzel-

bäume innerhalb dieses Bereiches sind zu erhalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung - ist durch vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen der Schleswig betroffen. Dies betrifft zum einen den Bereich der Alten Landstraße auf der nordwestlichen Straßenseite und zum anderen den Bereich der vom Kaffeegang nach Nordwesten abgehenden Straße Kruthorst, hier auf der westlichen Straßenseite. Die Leitungsführungen sind in die Planzeichnung übernommen und festgesetzt. Weitere Einrichtungen des Versorgungsträgers Schleswig sind nicht zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Plangebietes ist eine Versorgung mit Erdgas durch den Versorgungsträger Hamburger Gaswerke GmbH möglich.

Zur Sicherung des Gewässerschutzes ist die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu den westlich gelegenen bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen rückwärtig im Bereich Kruthorst, Kamp und Jersbeker Straße möglich.

Die bauliche Gestaltung des Einmündungsbereiches des Weges 3 in die Bundesstraße 434 ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAE 85 vorzusehen.

Für den mittelbaren Einmündungsbereich des Weges 3 in die Bundesstraße 434 sind dem Straßenbauamt Lübeck die Detailplanunterlagen, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtung und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben in drei-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

An der Einmündung des Weges 3 in die Bundesstraße 434 sind aufgrund der durch die vorhandene Bebauung eingeschränkten Sichtverhältnisse verkehrslenkende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde vorzunehmen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung wird auf seiner Südostseite an der Plangebietsgrenze von der Bundesstraße 434 (Alte Landstraße) berührt. Von dieser Bundesstraße gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung im betroffenen Bereich, sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen die Grundstücke im Nahbereich der Alten Landstraße auf der Südostseite des Plangebietes.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten, bzw. seitlichen Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung sowie die Ergänzungen für die 2. Änderung sind Bestandteil dieser Begründung.

Andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Weiter ist für den Bereich der Kornmühle, nördlich an das Plangebiet angrenzend, eine lärmtechnische Untersuchung anlässlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Bargteheide von Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch mbh wohnhaft in 22113 Oststeinbek erstellt, deren Ergebnis gleichfalls als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen ist. Auch diese lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung:

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung sind, wo möglich, für die vorhandenen Einzelbäume nach § 9(1)25b BauGB entsprechende Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen.

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes ist im wesentlichen abgeschlossen. Für die Ermittlung werden lediglich die ergänzenden Ausbaumaßnahmen der Verkehrsberuhigung in der Straße Kruthorst, der Ausbau des Fußweges (Weg 2) sowie der Ausbau der Erschließungswege 1, 3 und 4 berücksichtigt.

A. Grunderwerb		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	2.410,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	4.500,00 DM	
Erschließungsweg 1	0,00 DM	
Erschließungsweg 3	7.200,00 DM	
Erschließungsweg 4	16.000,00 DM	
	<hr/>	
	30.110,00 DM	30.110,00 DM
B. Verkehrsfläche		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	32.535,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	30.375,00 DM	
Erschließungsweg 1	97.200,00 DM	
Erschließungsweg 3	50.400,00 DM	
Erschließungsweg 4	120.000,00 DM	
	<hr/>	
	330.510,00 DM	330.110,00 DM
C. Regenwasserleitung (40 %)		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	0,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	13.680,00 DM	
Erschließungsweg 1	9.120,00 DM	
Erschließungsweg 3	5.760,00 DM	
Erschließungsweg 4	10.560,00 DM	
	<hr/>	
	39.120,00 DM	39.120,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	0,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	6.000,00 DM	
Erschließungsweg 1	3.000,00 DM	
Erschließungsweg 3	3.000,00 DM	
Erschließungsweg 4	3.000,00 DM	
	<hr/>	
	15.000,00 DM	15.000,00 DM
		<hr/>
		414.740,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		60.260,00 DM
		<hr/>
		475.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu A bis D sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Hiervon trägt die Stadt Bargteheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 47.500,00 DM.

Entsprechend der mittelfristig bis langfristig vorgesehenen Rea-

lisierung der Planung werden erste Mittel frühestens in dem Haushalt für das Jahr 1995 bereitgestellt, die Restmittel erst bei einer Realisierung durch weitere Planungen in rückwärtigen Bereichen.

E. Schmutzwasser		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	0,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	0,00 DM	
Erschließungsweg 1	33.000,00 DM	
Erschließungsweg 3	17.400,00 DM	
Erschließungsweg 4	31.900,00 DM	
	<hr/>	
	82.300,00 DM	82.300,00 DM
F. Oberflächenentwässerung (60 %)		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	0,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	20.520,00 DM	
Erschließungsweg 1	13.680,00 DM	
Erschließungsweg 3	8.640,00 DM	
Erschließungsweg 4	15.840,00 DM	
	<hr/>	
	58.680,00 DM	58.680,00 DM
G. Wasserversorgung		
Verkehrsberuhigung Kruthorst	0,00 DM	
Fußweg (Weg 2)	0,00 DM	
Erschließungsweg 1	16.800,00 DM	
Erschließungsweg 3	6.600,00 DM	
Erschließungsweg 4	12.100,00 DM	
	<hr/>	
	35.500,00 DM	35.500,00 DM
		176.480,00 DM
Planung und Abrundung ca. 13 %		23.520,00 DM
		<hr/>
		200.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu E bis G sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen bei einer Planungsrealisierung von Baugrundstücken rückwärtig der bisherigen Bebauung.

9. Hinweise:

Von seiten der Schleswag AG sind die Vorarbeiten für die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargtheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird.

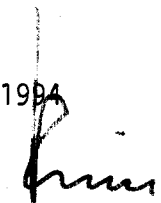
Im Zuge weitergehender Planung, besonders der baulichen Weiterentwicklung auf der Westseite der Alten Landstraße, ist durch geeignete planerische Festsetzungen sicherzustellen, daß über die verkehrliche Anbindung des Weges 3 an die Bundesstraße 434 die Ansiedlung mit Baugrundstücken auf maximal 50 Grundstücke begrenzt wird, die über diesen Weg verkehrlich erschlossen werden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 - 2. Änderung, Gebiet: Alte Landstraße, gerade Nr. 2 bis Nr. 14 und Kruthorst, gerade Nr. 2 bis Nr. 34 b, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihren Sitzungen am 29. April 1993 und am 12. Oktober 1994



Bargteheide, den 12. Dezember 1994



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 1991, Juni 1991, August 1992, Dezember 1993; Dezember 1994;