

**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN
NR. 3 - 9. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 3
der Stadt Bargteheide

Gebiet: östlich der Bahn, von der Einmündung Tremsbütteler Weg bis zur
Wendeanlage Hammoorer Weg unter Einschluß der den Bereich
abgrenzenden Baugrundstücke Struhbarg Nr. 2, An den Stücken
ungerade Nrn. 1 bis 15, Brahmsstraße gerade Nrn. 20 bis 34,
Brahmsstraße ungerade Nrn. 39 bis 19, Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 12
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	13 - 14
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	15 - 17
3. Inhalt des Bebauungsplanes	18 - 21
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	22 - 23
b) Ver- und Entsorgung	24 - 29
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	30 - 33
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	34 - 35
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	36 - 48
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	49
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	50 - 54
9. Hinweise	
a) Altlasten	55 - 56
b) Allgemeine Hinweise	57 - 62
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	63 - 64
11. Ortsgestaltungssatzung	65
Vermerk: Beschluß über die Begründung	66

Anlagen: siehe nachfolgende Seite

Anlagen:

Lärmtechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr. 3 - 9. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide
Stand: 27. März 2002
MASUCH+OLBRISCH
Beratende Ingenieure VBI
22113 Oststeinbek

Lärmtechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide
1. Ergänzung zu neuen Zugzahlen
Stand: 12. März 2003
MASUCH+OLBRISCH
Beratende Ingenieure VBI
22113 Oststeinbek

Bericht über die Orientierende Ermittlung der
Geruchsimmissionssituation im Umfeld
der Laroma GmbH, Bargteheide
Stand: Februar 2003
ERGO Forschungsgesellschaft mbH
22305 Hamburg

Fachgutachten zu einer Saatkrähenkolonie
in Bargteheide
Stand: August 2002
Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH
24105 Kiel

Baugrunduntersuchung, B-Plan Nr. 3-9. Änderung und Ergänzung
Stand: 12.8.2002
Dipl.-Ing. Jürgen Berthold
23568 Lübeck

Dokumentation
zu Ziffer 9a der Begründung: Altlasten
ML-PLANUNG
23568 Lübeck
Stand: Mai 2002; Mai 2003

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: östlich der Bahn, von der Einmündung Tremsbütteler Weg bis zur Wendeanlage Hammoorer Weg unter Einschluß der den Bereich abgrenzenden Baugrundstücke Struhbarg Nr. 2, An den Stücken ungerade Nrn. 1 bis 15, Brahmsstraße gerade Nrn. 20 bis 34, Brahmsstraße ungerade Nrn. 39 bis 19, Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6, An den Stücken Nr. 49, Bachstraße Nr. 20a, An den Stücken Nr. 53 sowie An den Stücken Nr. 57, beschlossen in seiner Sitzung am 29. April 1999.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 01. Dezember 2003.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Das Plangebiet der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 in dem vorstehend beschriebenen Gebietsumfang beinhaltet nicht nur Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3, sondern auch Flächen benachbarter bzw. angrenzender Bebauungspläne.

Aufgrund der inhaltlichen Zugehörigkeit und den städtebaulichen Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 und den überwiegenden Flächenanteilen aus diesem Bebauungsplan erfolgt diese Zuordnung.

Um nachvollziehen zu können, welche Teile von den angrenzenden Bebauungsplänen nunmehr in die vorliegende 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingeflossen sind, ist nachfolgend eine Übersicht dargestellt, in der die Plangebietsabgrenzungen der betroffenen Bebauungspläne schwarz abgegrenzt sind. In dieser Übersicht sind die betreffenden Bebauungspläne bezeichnet, auch mit dem jeweils zutreffenden Änderungsstand. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist in diese Übersicht eingetragen und schraffiert dargestellt.

Mit der Erstellung dieser 9. Änderung und Ergänzung werden gleichzeitig die einbezogenen Teile der anderen Bebauungspläne aufgehoben. In der Schlußbekanntmachung der Satzung ist ein Hinweis zum Einbezug von Plangebietsflächen aus den anderen Bebauungsplänen aufzunehmen, um gleichzeitig mitzuteilen, daß die betreffenden Teile der Bebauungspläne mit der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben sind. Betroffen hiervon sind die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne mit ihrem jeweiligen Änderungsstand, ihrer Rechtswirksamkeit sowie der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung:

Bebauungsplan Nr. 1 –neu-	rechtswirksam: 08. Juni 1993	BauNVO 1977
Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung	rechtswirksam: 04. Mai 1999	BauNVO 1993
Bebauungsplan Nr. 3 – Neufassung	rechtswirksam: 02. Mai 1979	BauNVO 1968
Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung	rechtswirksam: 29. März 1989	BauNVO 1977/86
Bebauungsplan Nr. 27b	rechtswirksam: 30. Nov. 1982	BauNVO 1977

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 22. März 2001 sowie ergänzend vom 05. September 2001 sind inhaltliche Vorgaben zur Erarbeitung und Vorlage einer 1. Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung beschlossen worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 18. April 2002 ist der Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12. Juni 2002 bis zum 26. Juni 2002 öffentlich ausgelegt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 03. Juni 2002.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2002 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. Juni 2002.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seinen Sitzungen am 27. Februar 2003 und 07. Mai 2003 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07. Mai 2003 den Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit dem Entwurfsbeschluß ist insbesondere auch aufgrund der Geruchsproblematik eines angrenzenden Gewerbebetriebes eine Plangebietsreduzierung dahingehend vorgenommen worden, als daß die Baugrundstücke An den Stücken Nr. 49, Nr. 53, Nr. 57 sowie Bachstraße Nr. 20a nicht mehr Plangebietsbestandteil sind einschließlich des Teiles des nach Südosten abgehenden Geh- und Radweges.

Betroffen sind somit nach wie vor die in die 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingeflossenen Teile der Bebauungspläne, jedoch mit nunmehr reduziertem Flächenanteil.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2003 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. Juli 2003.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 10. Juni 2003 bis zum 11. Juli 2003 einschließlich. Dies ist entsprechend am 02. Juni 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden.

Die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vom 07. Mai 2003 ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27. August 2003 bestätigt.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 27. August 2003 geprüft und hierüber entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen zum Entwurf des Bebauungsplanes im untergeordneten Umfange sind Veränderungen und Ergänzungen vorgenommen. Hierbei ist die separate Führung des Geh- und Radweges im Nordteil entlang der Straße „An den Stücken“ verändert, der hier bisher vorgesehene Wertstoffcontainerstandplatz entfällt, der südlich der Rampenanlage der Untertunnelung der Bahn vorgesehene Biker-Parkplatz wird unmittelbar an die Rampenanlage verlegt und der bisher an der Rampenanlage vorgesehene Wertstoffcontainerstandplatz an die Ostseite der Park- und Ride-Anlagenzufahrt gegenüber der Rampenanlage neu angeordnet. Weiter sind Festsetzungen zur Bauhöhenbeschränkung der Dächer sowie zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen ergänzend aufgenommen. Diese Änderungen und Ergänzungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung am 27. August 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung in der geänderten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt

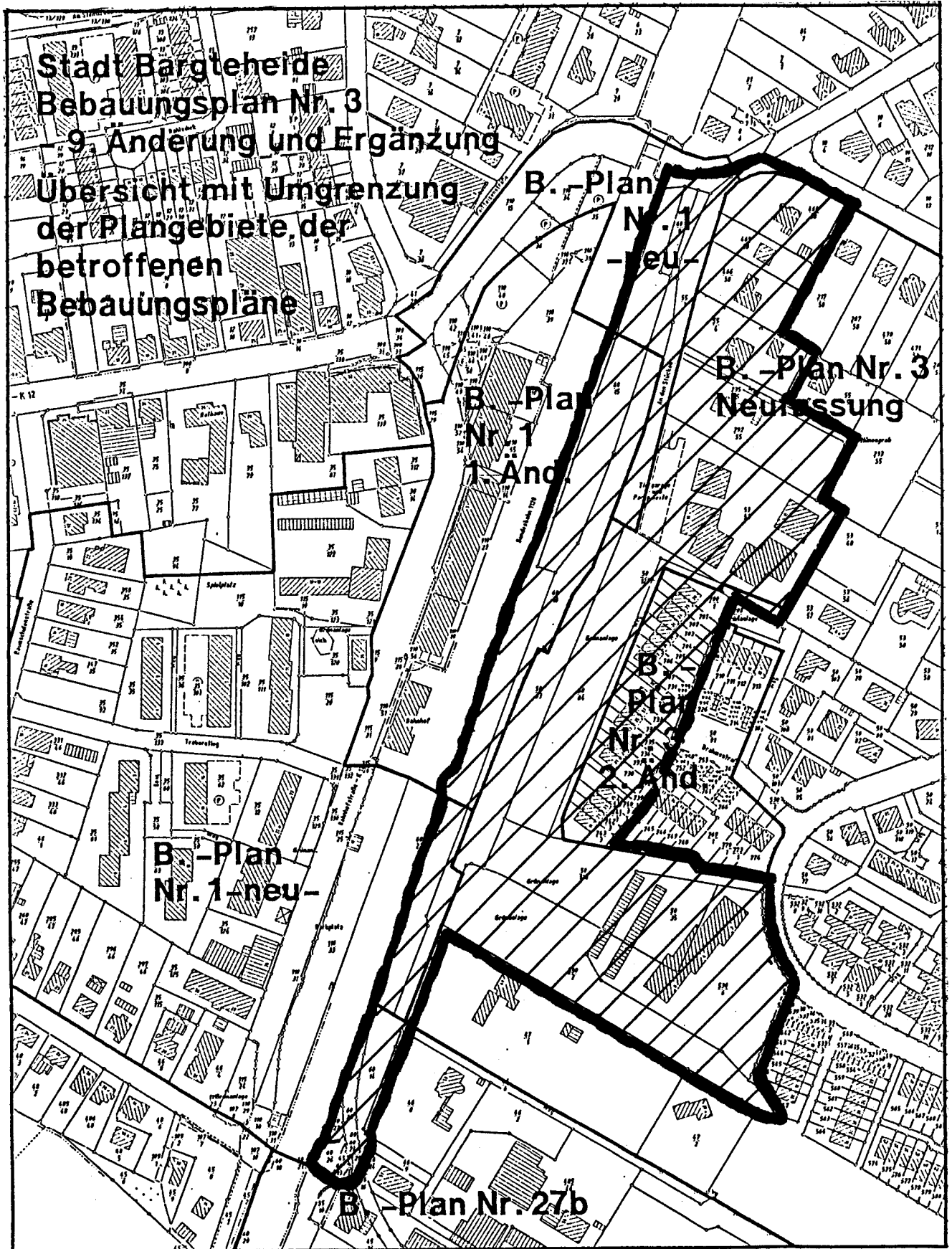
Mit Schreiben vom 09. September 2003 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der eingeschränkten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 16. September 2003 bis zum 30. September 2003 einschließlich unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. September 2003. Dies ist entsprechend am 08. September 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 05. November 2003 beraten, abgewogen und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 05. November 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

In der vorzunehmenden Schlußbekanntmachung der Satzung ist auf die gleichzeitige Aufhebung von Teilen älterer Bebauungsplanfassungen, wie sie auf Seite 4 der Begründung beschrieben sind, hinzuweisen.

Übersicht mit Umgrenzung der Plangebiete der betroffenen Bebauungspläne



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – sowie insbesondere der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seiner 2. Änderung und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen, dies betrifft auch die dargestellten Nutzungsstrukturen der Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan sowie seine 2. Änderung weisen für den Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung im wesentlichen Verkehrsflächen als Bahn und weiter Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als P + R – Anlage aus sowie hieran östlich angrenzend aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil als Wohnbauflächen und den südlichen Teil als gewerbliche Bauflächen.

Die Bereiche der Wohnbauflächendarstellung und der gewerblichen Bauflächendarstellung grenzen unmittelbar aneinander. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist jedoch eine strukturelle Gliederung vorgesehen, bei der im Bebauungsplan für das nördlich der gewerblichen Baufläche angrenzende Baugrundstück eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgt und dieses auch durch eine gegliederte Nutzungsstruktur gesichert werden sollte.

In der Vorentwurfsfassung ist dies entsprechend festgesetzt. Mit der Entwurfsfassung ist der Bereich des bisher vorgesehenen Mischgebietes jedoch aus bereits zuvor genannten Geruchsimmisionsproblemen nicht mehr Plangebietsbestandteil.

Dieses städtebauliche Thema der Mischgebietsbaufläche wird zunächst nur auf der Ebene der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgearbeitet.

Unter diesen Voraussetzungen kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan für den Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung gesichert werden.

Im Landschaftsplan, Blatt 4 – Zielplanung, ist der Bereich des Grundstückes An den Stücken Nr. 49 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der seinerzeitige Bestand an Gehölzen ist als Laub- bzw. Nadelgehölze gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung als Laub- bzw. Nadelgehölze trifft auch für den nördlichen und westlichen Rand der gewerblichen Bauflächen zu. Die hiervon nördlich liegenden vorhandenen Baugrundstücke sind als bestehende Wohnbauflächen dargestellt unter Kennzeichnung vorhandenen Großgrünbestandes in Form von Einzelbäumen bzw. Laubgehölzen. Der Bereich des bisherigen „Hochzeitswaldes“ an der Bahn ist als vorhandene Grünfläche ohne jede weitere Bezeichnung dargestellt. In diese Fläche sind lineare Strukturen von Laubgehölzen als Kennzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus ist dieser Bereich gleichfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Wenngleich im Detail mit der vorliegenden Planung zur 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes abgewichen wird, besteht jedoch eine Übereinstimmung im grundsätzlichen Darstellungsinhalt bezüglich der Verkehrsflächen, Bauflächen und Grünflächen. Hieraus wird abgeleitet, daß Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt dem Inhalt der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise und unter dem Ergebnis der Plangebietsreduzierung in der Entwurfsfassung.

Von seiten der Stadt ist jedoch aus anderen Gründen in anderen Bereichen eine Änderung des Darstellungsinhaltes zur künftigen Planung im Landschaftsplan vorgesehen. Hierbei sollen die Inhalte des Landschaftsplanes geändert werden mit dem Ziel, die künftige Siedlungsentwicklung im hinreichenden Maße auch im Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Diese 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes wird daher an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes unterschiedlich große Änderungsbereiche umfassen. Hierbei soll auch der Bereich der vorliegenden 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 inhaltlich Berücksichtigung finden, um mögliche Abweichungen vom Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes im Detail auszugleichen. Dies betrifft auch die Aufarbeitung der Problematik der vorgenannten gemischten Baufläche. Das Verfahren zur 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist abgeschlossen. Das Feststellungsverfahren wird in nächster Zeit eingeleitet.

Auf weitergehende Ausführungen zu Vorstehendem wird verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung liegt östlich der Bahn am Zentrumsrand der Stadt Bargteheide zwischen Tremsbütteler Weg und dem Hammoorer Weg.

Bei dem Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung handelt es sich im wesentlichen um die Sicherung zur Entwicklung einer Park and Ride – Anlage östlich der Bahn zwischen dem Tremsbütteler Weg und dem Hammoorer Weg sowie der Sicherung zur Entwicklung der Straße An den Stücken im Nordteil des Plangebietes. In diese Planung eingebunden sind teilweise die östlich benachbarten Baugrundstücke bezüglich der städtebaulichen Sicherung möglicher Wechselwirkungen und zur Sicherung des notwendigen Immissionsschutzes.

Mit der Vorentwurfsfassung ist das Plangebiet im erforderlichen Umfang auf das Gebiet gegenüber der Gebietsabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses reduziert. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung des Plangebietes auf der Nordwestseite gegenüber der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck.

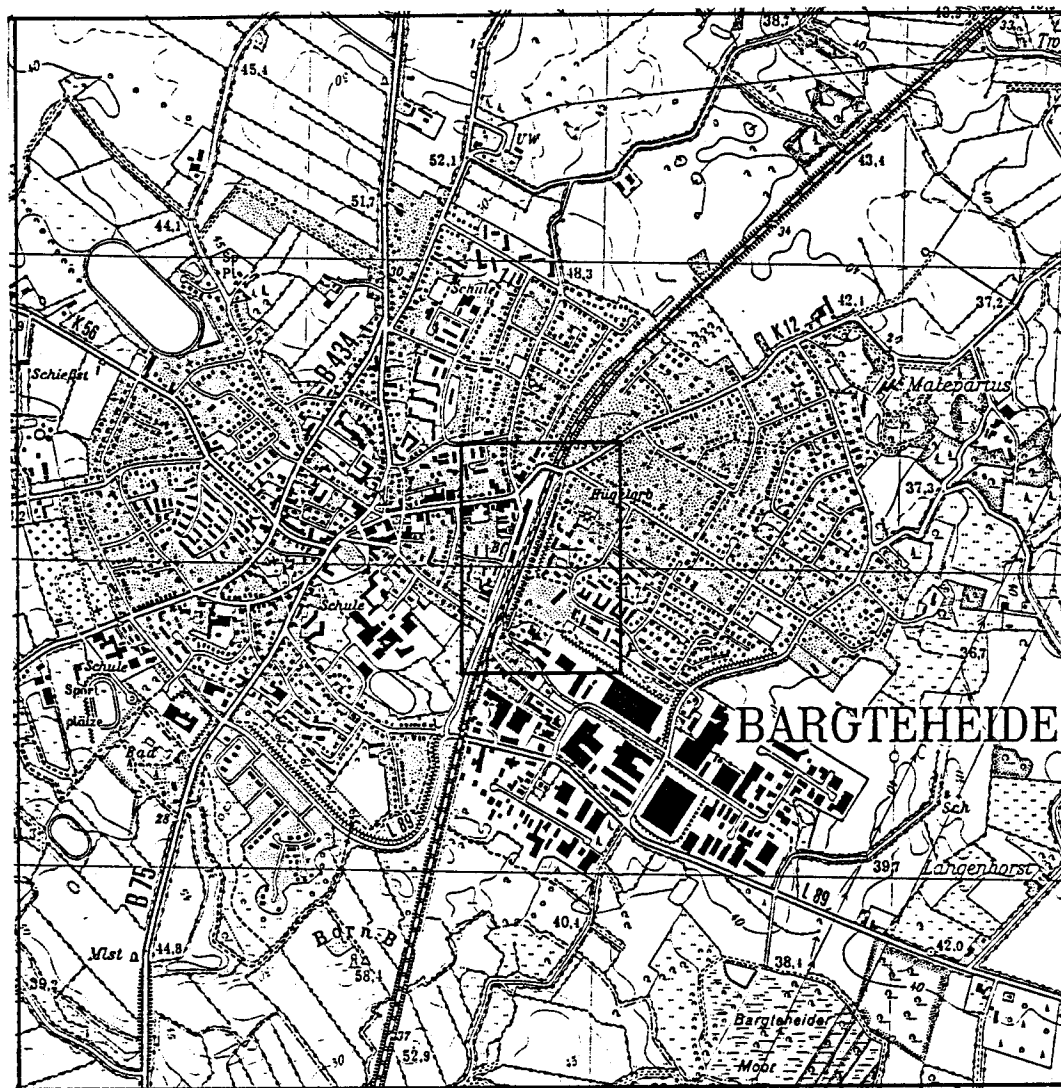
Aufgrund einer zur Zeit nicht lösbaren Geruchsproblematik, südöstlich außerhalb des Plangebietes, ist mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine Plangebietsreduzierung dahingehend vorgenommen, als daß die Bauflächen der Grundstücke An den Stücken Nr. 49, Nr. 53, Nr. 57 sowie Bachstraße Nr. 20a nicht mehr Plangebietsbestandteil sind.

Für den nunmehr herausgelösten Teil des Plangebietes ist die Aufstellung einer 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehen, sobald die Voraussetzungen zur Lösung der Geruchsproblematik durch Betriebsumstellungen und Veränderungen der Betriebsabläufe in dem Gewerbebetrieb gegeben sind. Es ist hierfür mit einem Zeithorizont von ca. $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ Jahr zu rechnen. Eine erste Abprüfung der Geruchsproblematik ist für Ende 2003 vorgesehen.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 83-55 B; 83-56 D, 84-55 A und 84-56 C im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfaßt die Fluren 7, 9 und 15 der Gemarkung Bargteheide. Aufgrund der geringen Bewegtheit des Plangebietes wird auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet. Dies ist vertretbar, da in einer gesonderten Planung der Stadt zur Errichtung der Erschließungsstraßen, Teile der Straße An den Stücken und der P + R – Anlage diese Bewegtheit des Geländes in der Planung berücksichtigt.

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. 3 – 9. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 9 eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige 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. 56.404 qm.

Auf die Auflistung überlagernder Festsetzungen und Inhalte wird an dieser Stelle verzichtet. Hierzu wird auf die gesonderte Aufstellung unter Ziffer 10 Blatt 2 dieser Begründung hingewiesen.

- Als Baufläche –Reines Wohngebiet- mit einer Fläche von ca.		11.656 qm
mit nachfolgenden Gliederungen:		
- die Bauflächen der Reihenhausgrundstücke an der Brahmsstraße gerade Nrn. 20 bis 34, ungerade Nrn. 39 bis 19 mit einer Fläche von ca.	4.929 qm	
- bestehender Geschößwohnungsbau Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6 mit einer Fläche von ca.	6.727 qm	
- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- mit einer Fläche von ca.		14.278 qm
- Grundstücke Struhbarg Nr. 2 und An den Stücken ungerade Nrn. 1 bis 5, 5a, 7 bis 15 mit einer Fläche von ca.	14.278 qm	
- Als Verkehrsfläche mit einer Fläche von ca.		19.869 qm
mit nachfolgenden Gliederungen		
- bereits bestehende Straße Tremsbütteler Weg mit einer Fläche von ca.	311 qm	
- vorgesehener Teilausbau	200 qm	
- vorgesehener Geh- und Radweg	11 qm	
- vorgesehenes Straßenbegleitgrün	100 qm	
- neu anzulegende Erschließungsstraße An den Stücken mit einer Fläche von ca.	2.099 qm	
- künftiger Straßenbereich	836 qm	
- künftiger Geh- und Radweg	364 qm	
- künftiges Straßenbegleitgrün	899 qm	
- neu zu errichtende Park + Ride – Anlage mit einer Fläche von ca.	12.832 qm	
- künftige Zu- und Abfahrten	4.384 qm	
- künftige Parkplätze	1.797 qm	
- künftiges Straßenbegleitgrün	6.651 qm	
- Bike + Ride – Anlage mit einer Fläche von ca.	135 qm	
- Parkplätze mit Wendeanlage von der Bachstraße abgehend, westlich rückwärtig Brahmsstraße gerade Nrn. 2 bis 6 mit einer Fläche von ca.	1.202 qm	
- Gehweg zwischen der Straße An den Stücken Nr. 5a und 7 zum Hünengrab mit einer Fläche von ca.	295 qm	
Übertrag auf nachfolgende Seite		45.803 qm

Übertrag von vorheriger Seite	45.803 qm
- Wohnwege an der Brahmsstraße mit Anbindung an die Bachstraße mit einer Fläche von ca.	1.821 qm
- Geh- und Radwege von der Wendeanlage der Straße An den Stücken bis zum Hammoorer Weg sowie mit Anbindung an die Wohnwege mit einer Fläche von ca.	1.174 qm
- Als Verkehrsfläche Bahnanlagen den Bereich der Rampe zur neuen Tunnelanlage mit einer Fläche von ca.	817 qm
- Als Fläche für Versorgungsanlagen Transformatorenstation an der Bachstraße vor Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6 mit einer Fläche von ca.	30 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung Wertstoffcontainerstandplätze östlich gegenüber Rampe mit einer Fläche von ca.	60 qm
- Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen Müllgefäßstandplatz östlich der Straße An den Stücken mit einer Fläche von ca.	15 qm
- Als private Grünfläche extensiv genutzte Gras- und Krautflur teilweise einschließlich der vorhandenen Lärmschutzwälle mit einer Fläche von ca.	9.454 qm
- Als zu erhaltende Gewässer –Teich- vorhandenes Kleingewässer mit einer Fläche von ca.	<u>225 qm</u>
Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.	<u><u>56.404 qm</u></u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt hat nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch erkannt, daß für die Entwicklung und städtebauliche Ordnung auf der Ostseite der Bahn, zwischen dem Tremsbütteler Weg und der bestehenden Wendeanlage am Ende des Hammoorer Weges, das Erfordernis zur Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht. Hierbei ist auch erkannt, daß der städtebauliche Entwicklungsbereich sich auf mehrere aneinandergrenzende Plangebiete bestehender Bebauungspläne bezieht.

Zur langfristigen Entwicklungssicherung des Stadtgebietes und seiner Nachbargemeinden ist es geplant, insbesondere auch zur Verbesserung und Förderung der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs, im Bereich des Bahnhofes an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck die Entwicklung einer P + R – Anlage vorzusehen. Hierbei soll auch die Verkehrsführung und Anlegung der Straße An den Stücken als innergebietsliche Erschließungsstraße im nördlichen Planbereich gesichert werden.

Östlich der Bahnstrecke im Bereich des jetzigen Straßenzuges „An den Stücken“ einschließlich seiner teilweise umfangreichen Seitenbereiche soll die P + R – Anlage entwickelt werden. Hierbei sollen die Teile der Straße „An den Stücken“, die der Grundstückserschließung östlich liegender Baugrundstücke dienen, neu trassiert und heutigen Ansprüchen entsprechend entwickelt und ausgebaut werden. Von dieser Erschließungsstraße abgehend ist die Anlage der P + R – Parkflächen, einschließlich zugehöriger Zufahrten und Nebeneinrichtungen, als Verbindung zwischen der neu anzulegenden Erschließungsstraße „An den Stücken“ und dem südlichen Ende des „Hammoorer Weges“ vorgesehen. Die Realisierung der neuen P + R – Anlage ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, bei der im ersten Bauabschnitt ebenerdig die vorgesehenen Parkflächen und Zufahrten erstellt werden. In einem zweiten Bauabschnitt ist gegenüber dem Bahngelände, leicht nach Nordosten ausgerichtet, die Erstellung einer P + R – Fläche als zweite obere Ebene vorgesehen. Die Zufahrtnahme hierfür soll dann über eine Verbindung zur südlichen Wendeanlage der geplanten Straße „An den Stücken“ erfolgen.

Als hieraus erforderliche Verbindung zu den Bahngleisen entsteht eine Untertunnelung der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck südlich des Bahnhofes. Die Planungssicherung erfolgt hierbei auf anderer Planungsebene. Die betreffenden Teile dieser Tunnelanlage, als Rampe, Treppe und Seitenflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen, werden gleichfalls festgesetzt als Bahnanlagen, verbleiben aber in anderer Planungshoheit.

Um das verträgliche Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen aus Verkehrsflächen und angrenzenden baulichen Nutzungen im erforderlichen Umfange sichern zu können, sind die jeweils östlich liegenden Baugrundstücke dieses Bereiches in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Ziel dieser Gesamtplanungen, auch in Zusammenwirken mit den Planungen der Deutschen Bahn AG im Bereich des Bahnhofes Bargtheide, ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Einbindung in das großräumige ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes bezüglich einer Verlängerung der Hamburger S-Bahn - Strecken und Anbindung auch des Bahnhofes Bargtheide in dieses Netz.

Mit der Schaffung der neuen P + R – Anlage wird das Angebot für Berufspendler und sonstige Nutzer zur Bahnnutzung erheblich erweitert, verbessert und attraktiver gestaltet.

Gebietsbezogen wirkt sich diese Neuentwicklung im wesentlichen auf die östlich angrenzenden Bauflächen aus. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen, insbesondere aus der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sind die sich ergebenden Veränderungen jedoch eher als geringfügig zu bezeichnen. Die zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind als passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und entsprechen im Grundsatz den Gebietsbelastungen in anderen zentralen Bereichen der Innenstadt.

Um langfristig auf einen noch nicht klar absehbaren Bedarf an Parkplätzen reagieren zu können, ist die Planung der P + R – Anlage in zwei Abschnitten vorgesehen. Hierbei ist als zweiter Abschnitt die Erstellung einer zweiten Ebene geplant. Planungsrechtlich ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch bereits die endgültige Lösung aufgearbeitet und mit ihren Auswirkungen und Wechselbeziehungen Inhalt der vorliegenden Planung, so daß in Zukunft keine weiteren städtebaulichen Planungen erforderlich sein werden.

Zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders der gewerblichen Nutzung der Gewerbegebietsflächen zu den nördlich angrenzenden baulichen Nutzungen ist im Zuge der Vorentwurfsphase versucht worden, die hier bestehenden Probleme durch Geruchsbeeinträchtigungen aufzuarbeiten. Nach dem derzeitigen technischen Zustand dieser benachbarten gewerblichen Produktionsanlage ist im unmittelbaren Nahbereich der angrenzenden Baugrundstücke zur Zeit jedoch weiterhin mit teilweisen erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Die Ist-Situation zu dieser Problematik ist in dem Bericht über die Orientierende Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Umfeld der Laroma GmbH, Bargteheide, erstellt von der ERGO Forschungsgesellschaft mbH, Hamburg, Stand: Februar 2003, aufgeführt, der Bestandteil der Begründung ist.

Da zur Zeit Verbesserungen der Betriebs- und Produktionsabläufe vorgenommen werden und das Ergebnis möglicher Verbesserungen der Geruchssituation noch nicht endgültig abschätzbar ist, sind die südlichen Bauflächen als unmittelbarer Umgebungsbereich des Gewerbebetriebes für die vorliegende Entwurfsfassung herausgenommen. Sie werden somit zur Zeit nicht mehr neu verbindlich überplant. Für die verbleibenden angrenzenden Bauflächen des Plangebietes ist nach dem vorliegenden Bericht eine neue verbindliche Überplanung vertretbar.

Es ist vorgesehen, den mit der Entwurfsfassung herausgenommenen Plangebietsbereich mit einer noch aufzustellenden 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 verbindlich neu zu überplanen, soweit die Veränderungen der Betriebsabläufe dieses in nächster Zeit zulassen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) 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 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher verbindlich überplant worden sind und nunmehr einer anderen Nutzung in Teilbereichen zugeführt werden sollen. Es handelt sich bei dieser Umnutzung im wesentlichen um die Schaffung zusätzlicher Parkplätze. Mit der vorgesehenen Realisierung über zwei Bauabschnitte sollen insgesamt ca. 260 Parkplätze als P + R – Parkplätze neu errichtet werden.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.4 und Nr. 18.8 ist abzu prüfen, inwieweit die neu anzulegende P + R – Anlage als Parkplatz im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles verlangt. In der Anlage 1 ist unter Nr. 18.4.2 bestimmt, daß bei Vorhaben mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen ist. Dies erschließt sich auch über die Ausführungen zu Nr. 18.8 der vorgenannten Anlage, die Grundlage im vorliegenden Planungsfall wäre.

Von seiten der Stadt, losgelöst von diesem Planverfahren, ist in einer separaten Verkehrsplanung die Anlage der P + R – Anlage entwickelt durch die Ingenieurgesellschaft Gosch – Schreyer – Partner, Bad Segeberg mit Stand vom März 2002 für den ersten Bauabschnitt und mit Stand vom November 2000 für den zweiten Bauabschnitt der 2. Parkplatzebene. Aus diesen Planungen sind die Flächen der P + R – Zufahrten sowie die neu geschaffenen Parkplatzflächen ermittelt, sowohl für den ersten als auch den zweiten Bauabschnitt und in den Einzelansätzen und in der Summe nachfolgend aufgelistet:

1. Bauabschnitt	
Zufahrten insgesamt	3.297 qm
Parkplatzfläche	<u>1.332 qm</u>
	4.629 qm
2. Bauabschnitt	
Zufahrten insgesamt	402 qm
Parkplatzfläche	<u>0 qm</u>
	<u>5.031 qm</u>

Hiernach ist festzustellen, daß sich für die Neuanlage der P + R – Anlage eine Flächengröße von 0,5031 ha ergibt.

Die Zufahrtnahmen dieser P + R – Anlage liegen jedoch teilweise auf den bereits vorhandenen Straßenteilen der bisherigen „Ladestraße An den Stücken“ und zwar sowohl von der Wendeanlage am Hammoorer Weg als auch vom Tremsbütteler Weg her.

Diese Teile des vorhandenen Straßenzuges sind von der vorstehenden Gesamtsumme abzuziehen, um den tatsächlichen Flächenumfang für die vorliegende Änderung zu ermitteln.

Gesamtfläche P + R – Anlage	5.031 qm
Straßenfläche An den Stücken vom Hammoorer Weg her	./ 350 qm
Straßenfläche An den Stücken vom Tremsbütteler Weg her	./ 532 qm
tatsächlicher Flächenumfang des neu entwickelten Teiles der P + R – Anlage	<u>4.149 qm</u>

Hiernach ist festzustellen, daß eine Flächengröße nach Nr. 18.8 der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG von mindestens 0,5 ha nicht erreicht wird und damit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und weiter das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 56.404 qm, in das neben den Flächen der P + R – Anlage mit ihren Zufahrten und den Erschließungsstraßen als Anbindung der P + R – Anlage auch Bauflächen als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet östlich der vorgesehenen P + R – Anlage mit einem Flächenanteil von insgesamt 25.934 qm Baufläche vorhanden sind. Diese Bereiche der Bauflächen sind gleichfalls bisher verbindlich überplant.

In der nachfolgenden Übersicht sind die betreffenden Baugrundstücke mit der zulässigen Grundfläche nach der bisherigen Planung und der künftig zulässigen Grundfläche durch die vorliegende Änderung berücksichtigt. Gleichfalls ist die Differenz der sich ergebenden baulichen Dichte aufgelistet.

<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>GRZ alt</u>	<u>GR alt</u>	<u>GRZ neu</u>	<u>GR neu</u>	<u>Differenz</u>
464/58	1.770 qm	0,25	442,5 qm	0,3	531,0 qm	+ 88,5 qm
465/58	792 qm	0,25	198,0 qm	0,3	237,6 qm	+ 39,6 qm
466/58	1.224 qm	0,25	306,0 qm	0,3	367,2 qm	+ 61,2 qm
55/4	1.682 qm	0,25	420,5 qm	0,3	504,6 qm	+ 84,1 qm
55/5 tlw.	236 qm	0,25	59,0 qm	0,3	70,8 qm	+ 11,8 qm
292/55	2.838 qm	0,25	709,5 qm	0,3	851,4 qm	+ 141,9 qm
53/53	5.736 qm	0,25	1.434,0 qm	0,3	1.720,8 qm	+ 286,8 qm
700/1	396 qm	0,37	146,5 qm	0,37	146,5 qm	0,0 qm
701	226 qm	0,37	83,6 qm	0,37	83,6 qm	0,0 qm
702	226 qm	0,37	83,6 qm	0,37	83,6 qm	0,0 qm
703	227 qm	0,37	84,0 qm	0,37	84,0 qm	0,0 qm
704	227 qm	0,37	84,0 qm	0,37	84,0 qm	0,0 qm
705	225 qm	0,37	83,3 qm	0,37	83,3 qm	0,0 qm
706	226 qm	0,37	83,6 qm	0,37	83,6 qm	0,0 qm
707	351 qm	0,37	129,9 qm	0,37	129,9 qm	0,0 qm
732	351 qm	0,37	129,9 qm	0,37	129,9 qm	0,0 qm
733	225 qm	0,37	83,3 qm	0,37	83,3 qm	0,0 qm
734	224 qm	0,37	82,9 qm	0,37	82,9 qm	0,0 qm
735	224 qm	0,37	82,9 qm	0,37	82,9 qm	0,0 qm
736	231 qm	0,37	85,5 qm	0,37	85,5 qm	0,0 qm
737	214 qm	0,37	79,2 qm	0,37	79,2 qm	0,0 qm
738	314 qm	0,37	116,2 qm	0,37	116,2 qm	0,0 qm
740/3	303 qm	0,37	112,1 qm	0,37	112,1 qm	0,0 qm
741/3	189 qm	0,37	69,9 qm	0,37	69,9 qm	0,0 qm
Übertrag auf nachfolgende Seite						+ 713,9 qm

<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>GRZ alt</u>	<u>GR alt</u>	<u>GRZ neu</u>	<u>GR neu</u>	<u>Differenz</u>
Übertrag von vorheriger Seite						+ 713,9 qm
742/3	179 qm	0,37	66,2 qm	0,37	66,2 qm	0,0 qm
743/3	371 qm	0,37	137,3 qm	0,37	137,3 qm	0,0 qm
50/35	1.863 qm	0,3	558,9 qm	0,25	465,8 qm	- 93,1 qm
530/6	4.864 qm	0,3	1.459,2 qm	0,25	1.216,0 qm	- 243,2 qm
Differenz						+ <u>377,6 qm</u>

Die Erhöhung der baulichen Dichte durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahlen erreicht insgesamt eine Größe von 377,6 qm. Dies entspricht in seiner Gesamtheit ca. 1,9 % des Schwellenwertes von 20.000 qm insgesamt neue zulässige Grundfläche, der für eine Vorprüfung erforderlich ist. Auch hieraus begründet sich keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wie auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Feststellungen zur Nichtdurchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen, sowohl für die Entwicklung der Parkplätze der P + R – Anlage als auch der Entwicklung der östlich angrenzenden Baugrundstücke, ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang öffentlich bekanntzumachen.

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung soll der Bereich östlich der Bahn zwischen Tremsbütteler Weg und Hammoorer Weg unter überwiegendem Einschluß der östlich liegenden ersten Reihe der altbebauten Baugrundstücke neu überplant werden. Hierbei werden in das Plangebiet der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf der Westseite Teile des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, im Süden Teile des Bebauungsplanes Nr. 27b und im Osten Teile des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einbezogen.

Dies geschieht in Hinblick darauf, als daß der wesentlichste Planinhalt, die Neuentwicklung der Erschließungsstraße An den Stücken sowie die Sicherung und Festsetzung einer P + R – Anlage östlich der Bahn, diesen Gesamtbereich mit seinen Maßnahmen und Auswirkungen berührt und es nicht als sinnvoll angesehen wird, die Planung für die einzelnen Ursprungsbebauungspläne separat durchzuführen. Mit dem vorliegenden Plan kann demnach die Gesamtlösung neu entwickelt werden.

Zur Konzeption dieser geplanten P + R – Anlage ist von seiten der Stadt in einer gesonderten Verkehrsplanung durch die Ingenieurgesellschaft Gosch – Schreyer – Partner, Bad Segeberg die Gesamtanlage entwickelt und auch für einen zweiten Bauabschnitt mit einer zusätzlichen Parkpalette in zweiter Ebene als Planung erstellt. In diese Planung einbezogen sind auch die Maßnahmen zur Neuanlage eines Bahnsteiges auf der Ostseite der Gleisanlage sowie die Anbindung zur geplanten Fußgängeruntertunnelung zum Bahnhofsgebäude. In dieses Verkehrskonzept ist auch die Neuanlage der Straße An den Stücken als Erschließungsstraße der betroffenen vorhandenen Baugrundstücke im Nordosten des Plangebietes einbezogen.

Mit der überwiegenden Einbeziehung der altbebauten Bereiche entlang der Ostseite des Plangebietes werden die notwendigen Nutzungsanpassungen auf diesen Baugrundstücken vorgenommen und gesichert. Eine deutliche bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung ist hier nicht vorgesehen. Für die Vorentwurfsfassung ist, bis auf die Nutzungsvorgaben der übrigen angrenzenden Altbebauung, im Bereich der Grundstücke An den Stücken Nr. 49 und Bachstraße Nr. 20a eine Anhebung der zulässigen Nutzungen erfolgt. Mit der Entwurfsfassung Mai 2003 entfallen jedoch die Grundstücke An den Stücken Nr. 49, Nr. 53 und Nr. 57 sowie Bachstraße 20a wegen zur Zeit nicht lösbarer Geruchsproblematiken aus einem angrenzenden Gewerbebetrieb.

Mit der vorliegenden Planung werden demnach die strukturell zusammengehörenden Bereiche und Maßnahmen zusammengefaßt und städtebaulich neu geordnet.

Nachfolgend werden die Erläuterungen und Begründungen objektbezogen dargelegt.

Erschließungsstraße An den Stücken

Die Erschließungsstraße An den Stücken ist bisher bereits als Verkehrsfläche verbindlich festgesetzt gewesen. Ein Ausbau nach diesen Festsetzungsvorgaben ist jedoch bisher noch nicht erfolgt.

Auf der Grundlage der gesonderten Verkehrsplanung, erstellt durch die Stadt, ist nunmehr ein Ausbau dieser Straße vorgesehen. Dieser Ausbau soll im Zusammenwirken mit der künftigen P + R – Anlage erfolgen, weil die Erschließungsstraße An den Stücken auch eine Erschließungsfunktion für die künftige P + R – Anlage haben wird.

Mit der Erschließungsstraße An den Stücken werden die Grundstücke An den Stücken ungerade Nr. 1 bis Nr. 15 verkehrlich erschlossen, auch dem Grundstück Struhbarg Nr. 2 wird im vorderen Bereich eine Zufahrtnahme ermöglicht. Weiter dient sie als Erschließungsstraße für die P + R – Anlage wie auch für deren Erweiterung durch die Anordnung einer zweiten Ebene als P + R – Palette.

Die Straße An den Stücken, abgehend vom gleichfalls durchzuführenden Teilausbau des Tremsbütteler Weges, berücksichtigt die vorhandene Anbindung und die topographischen Vorgaben dieses Bereiches und wird daher sehr differenziert geführt. Als Wendeanlage ist am Ende ein Wendehammer vorgesehen, der nur von Personenkraftwagen zu nutzen ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der hier vorgegebenen Topographie.

Park + Ride – Anlage

Von in etwa der Mitte der neuen Erschließungsstraße abgehend, erstreckt sich eine neu anzulegende Zufahrt für die P + R – Anlage entlang der Ostseite der Bahn nach Süden hin bis zur vorhandenen Wendeanlage des Hammoorer Weges. An diese durchgehende Zufahrt der P + R – Anlage sind, die Topographie des vorhandenen Geländes und die überwiegende flächenhafte Grünstruktur aufnehmend, an verschiedenen Stellen die Parkplätze vorwiegend in Senkrechtaufstellung angeordnet einschließlich eines zusätzlichen Stückes als Zufahrt mit weiteren Parkplätzen.

Für die P + R – Anlage ist mittel- bis langfristig eine Erweiterung durch die Errichtung einer zusätzlichen P + R – Palette als zweite Ebene vorgesehen. Die Zufahrtnahme hierfür erfolgt von der Wendeanlage der Erschließungsstraße An den Stücken her.

Über die Parkplatzanlage für den Kraftfahrzeugverkehr hinaus, ist eine umfangreiche Stellplatzanlage für Fahrräder als Bike + Ride – Parkplatz in der Nähe der Bahnuntertunnelung in das System der P + R – Anlage eingebunden und mit der erneuten Entwurfsfassung unmittelbar an die Rampe der Tunnelanlage verlegt.

Die neu anzulegende P + R – Anlage wird über teilweise neu zu führende Geh- und Radwege mit dem Straßen- und Wegesystem der östlich liegenden Baugebiete vernetzt und an die neu entstehende Untertunnelung der Bahnanlage angebunden.

Für einen Teilbereich der südlichen Zufahrt der P + R – Anlage wird auch eine Grundstückserschließungsfunktion für das Grundstück An den Stücken Nr. 49, außerhalb des Plangebietes gelegen, gesichert.

Bahnanlage

Rampe für Bahnuntertunnelung

In den Bereich der P + R – Anlage ist ein kleinerer Bereich gegenüber dem bestehenden Bahnhof als Bahnanlage eingebunden. Hier ist die Anlage der notwendigen Rampenzufahrt und Brücke für die geplante Untertunnelung der Gleisanlagen nach Westen hin und der Zugang zu dem künftigen östlichen Bahnsteig vorgesehen. Auf differenzierte Darstellungen und Festsetzungen wird verzichtet, da diese über eine Planung der Deutschen Bahn AG gesichert werden. Dieser Bereich der Rampenzufahrt zur Untertunnelung ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage“ festgesetzt, da sie sich nicht in der Planungshoheit der Stadt befindet.

Straße und Parkplatzanlage westlich, rückwärtig Bachstraße

In früheren Planungen der Stadt war über eine Zufahrtnahme von der Bachstraße her die Querung der Bahn über eine Rampen- und Brückenkonstruktion nach Westen hin festgesetzt. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Untertunnelung der Bahngleise ergibt

sich eine Neuordnung dieses Bereiches dahingehend, als daß über die bisherige Zufahrtnahme von der Bachstraße her nur noch ein kleinerer öffentlicher Parkplatz westlich des Baugrundstückes Bachstraße gerade Nr. 2 bis Nr. 6 angeordnet wird. Dieser Parkplatz soll das Angebot von Parkplätzen aus dem umfangreichen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 verbessern. Die hier vorhandenen Wegebeziehungen der Wohnwege werden an das übrige Wegenetz im Bereich der P + R – Anlage angebunden.

Grünflächenbereiche

Zwischen den Altbaugrundstücken und dem Bereich der Bahnanlage befinden sich umfangreiche Grünflächenbereiche, die bisher als öffentliche Grünflächen –Parkanlage-festgesetzt sind.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist jedoch eine Aufwertung dahingehend vorgesehen, als daß die Nutzung öffentliche Parkanlage geändert und nunmehr als private Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur- festgesetzt wird. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden, diese umfangreichen Grünbereiche, mit Ausnahme der Bereiche der Wegeführungen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aufzuwerten und die hier bereits vorhandenen Ansätze naturnaher Entwicklung deutlich zu verbessern. Von seiten der Stadt wird an dieser Stelle der Bedarf als öffentliche Parkanlage nicht mehr gesehen. Der Zugang ist wie bisher durch die Wegebeziehungen gesichert.

Altbaugrundstücke

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ursprungsfassung und seiner 2. Änderung sind Altbaugrundstücke in das Plangebiet mit einbezogen.

Der Bereich der Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie seiner 2. Änderung ist wie bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen sind nur im Detail Nutzungsanpassungen unter teilweiser besonderer Berücksichtigung der topographischen Vorgaben vorgenommen worden. Dies betrifft auch eine differenzierte Berücksichtigung der Geschossigkeit im nördlichen Teil der Bauflächen.

Für den Bereich der nördlich liegenden Baugrundstücke Struhberg Nr. 2 sowie An den Stücken ungerade Nrn. 1 – 15 ist die zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze von bisher 0,25 auf 0,3 erhöht. Mit dieser Erhöhung wird den Grundstücken eine der Innenstadtlage angemessene bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung gegeben unter gleichzeitigem sparsamen Umgang mit Bauflächen. Weiter ist für den Bereich des Grundstückes Bachstraße gerade Nrn. 2 – 6 eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche vorgenommen unter Beibehalt der bisher geltenden Geschoßfläche. Dies geschieht im Hinblick darauf, als daß mit der vorhandenen Bebauung keine wesentlichen Erweiterungen zu sichern sind.

Allgemein

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

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide 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 B und C wiedergegeben. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche, flächenhafte Grünelemente als Baumgruppen bzw. prägende Einzelbäume, deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen zum überwiegenden Teil gesichert wird. Nur in einem sehr geringen Umfang ergeben sich Eingriffe in vorhandene Einzelbäume bzw. in flächenhafte Grünelemente.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses zentralen innerstädtischen Plangebietes sind durch differenzierte Festsetzungen der verschiedensten Grünelemente berücksichtigt.

Bei den erkennbar erforderlichen Ausgleichsflächen, insbesondere für den Neubau der P + R – Anlage, wird davon ausgegangen, daß das Vorhaben und die Sicherung dieser Flächen nur außerhalb des Plangebietes in Form einer „Poolfläche“ durch die Stadt vorgenommen wird. Dies ist weitergehend unter Ziffer 6b der Begründung erläutert.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen außerhalb des Plangebietes und weiter in vorhandene Vorflutsysteme. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen, insbesondere der P + R – Anlage, sollen, soweit möglich, Gräben und Mulden zur Aufnahme und Rückhaltung anfallenden Regenwassers vor Ableitung in das Entwässerungssystem entwickelt werden. Dies wird an anderen Stellen der Begründung weitergehend erläutert.

Die Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm, insbesondere der Bahnstrecke und der innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatzanlagen bzw. P + R – Anlage, sind bereits durch die getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen in hinreichendem Maße gesichert. Mit der Entwurfsfassung ist eine Überprüfung der Verkehrsmengendaten erfolgt, die in eine neue lärmtechnische Untersuchung mit Stand vom 12. März 2003, eingearbeitet wurde.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung wird durch die bereits bestehenden Straßen Hammoorer Weg und Tremsbütteler Weg sowie Teilen der bisherigen Straße An den Stücken verkehrlich erschlossen.

Für die vom Tremsbütteler Weg nach Süden abgehende Straße An den Stücken ist eine teilweise verkehrliche Neuordnung vorgesehen, um die Funktion als Erschließungsstraße für bereits durch sie erschlossene Baugrundstücke zu sichern. Hierbei ist auch die Neuentwicklung und Neuordnung einer Radwegführung nach Süden hin bis zur Wendeanlage Hammoorer Weg vorgesehen. Dieser Teil der bisherigen öffentlichen Ladestraße wird bezüglich der Festsetzungen abgeleitet aus der gesonderten Ausbauplanung zur Errichtung der P + R – Anlage auf der Ostseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft Gosch – Schreyer – Partner, Bad Segeberg mit Stand vom Dezember 2002 für den ersten Bauabschnitt und mit Stand vom November 2000 für den zweiten Bauabschnitt der 2. Parkplatzebene.

Als weiterer Teil verkehrlicher Erschließungsmaßnahmen ist die Anordnung einer P + R – Anlage zwischen dem vorstehend beschriebenen Teil der Straße An den Stücken und der Wendeanlage des Hammoorer Weges vorgesehen. Diese Planung ist gleichfalls aus der vorgenannten gesonderten Ausbauplanung abgeleitet und festgesetzt. Auch hierfür wird die Radwegführung von der Straße An den Stücken bis hin zur Wendeanlage des Hammoorer Weges in Teilbereichen neu geordnet. Die Zufahrtnahme dieser P + R – Anlage übernimmt im geringen Maße auch eine Erschließungsfunktion für im südlichen Teil liegende Baugrundstücke, wobei es nur für das Grundstück An den Stücken Nr. 49 zu einer Neuordnung der Erschließungsmaßnahme führt, als daß eine neue direkte Zufahrt von der künftigen P + R – Anlagenzufahrt entwickelt wird. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß das Grundstück An den Stücken 49 selbst mit der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mehr Plangebietsbestandteil ist. Die Erschließungssicherung jedoch nach wie vor im öffentlichen Bereich vorgesehen wird.

In dieses Konzept der neu anzulegenden P + R – Anlage ist auch der zweite Bauabschnitt dieser Anlage mit einem Parkdeck oberhalb eines Teiles des ersten Bauabschnittes vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieses Parkdeckes erfolgt dann über eine Zufahrtnahme von der neu anzulegenden Wendeanlage der Straße An den Stücken. Auch diese Erweiterung der P + R – Anlage ist Bestandteil der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die teilweise separat geführten Radwegeverbindungen zwischen dem Tremsbütteler Weg und dem Hammoorer Weg mit bisheriger Kreuzung der Bahnstrecke in Höhe der Theodor-Storm-Straße sowie die Anbindung der Radwegesysteme aus der Bachstraße bzw. der Straße Am Redder werden in dieses radläufige Erschließungssystem eingebunden. Darüber hinaus sind Anbindungen dieses Radwegesystems zur geplanten Untertunnelung der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck südlich des bestehenden Bahnhofes in der vorliegenden Planung berücksichtigt, so daß hier auch verkehrliche Optionen auf die Zukunft gesichert werden.

Weiter ist der Teil der künftigen Bahnuntertunnelung, die sich östlich der künftigen Bahnanlage befindet, planungsrechtlich mit ihren Eingangsbereichen als Rampe bzw. Brücke in die vorliegende verkehrliche Erschließung einbezogen und festgesetzt als Verkehrsfläche -Bahnanlage- und verbleibt in der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes.

Zur rechtlichen Sicherung der vorgenannt beschriebenen Bahnuntertunnelung ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 18 AEG erforderlich, losgelöst von diesem Bauleitplanverfahren.

Auch die Planungsteile zu den künftigen Radwegführungen und der Bahnuntertunnelung sind aus der gesonderten Planung für den Bereich der P + R – Anlage abgeleitet, übernommen und festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, daß mit den vorstehenden grundsätzlichen Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen die betreffenden Belange in hinreichendem Maße aufgeführt und erläutert sind. Zu weitergehenden verkehrlichen Details wird auf die vorliegende Planung der Stadt zur Entwicklung und zum Ausbau der P + R – Anlage verwiesen.

Bei den Ausbauplanungen sind entsprechend der Betroffenheit die EAHV 93, die EAE 85/95 sowie die ERA und EAR zu beachten.

Bezüglich der Verkehrsplanungen zur Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ist die Plangebietsabgrenzung auf der Westseite des Bebauungsplanes an die entsprechenden Planungen der Deutschen Bahn AG angepaßt, so daß mit Ausnahme des Eingangsbereiches der Tunnelanlage keine künftigen Bahnanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Es wird darauf hingewiesen, daß zwischenzeitig Teile der von der Deutschen Bahn AG durch die Stadt angekauften Flächen für die P + R -Anlage aus der Planungshoheit der Bahn entlassen sind und somit durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden können. Die Entwidmung von Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes für diese angekauften Flächen erfolgte mit Entwidmungsverfügung vom 28.08.2003 durch das Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, in Hamburg.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Zu beachten ist jedoch, daß innergebietlich gegebenenfalls mit der Sanierung von vorhandenen Wasserleitungen zu rechnen ist. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Löschwasserversorgung

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

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen, wie auch den privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Dies bezieht sich auch auf gegebenenfalls notwendige Kabelumlegungen. Die vorhandene Transformatorenstation an der Bachstraße auf dem Grundstück Nr. 2/6 ist entsprechend als Versorgungsfläche festgesetzt.

Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich auch auf die Situation innerhalb des Plangebietes, als daß es von vorhandenen Großgrünbeständen, insbesondere als Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen geprägt ist und für eine oberirdische beeinträchtigungsfreie Leitungstrasse jeweils umfangreiche Großgrünbestände zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

Erforderlich Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet gegebenenfalls zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sichergestellt. Für die Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern und soweit sie in das umfangreiche Erschließungsanlagen-system eingebunden werden, ist auch sicherzustellen, daß Leitungsführung und Lage die Erfordernisse des Versorgungsträgers angemessen berücksichtigt. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen. Notwendige Änderungen und Ergänzungen der Leitungsführungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

Von seiten der DEUTSCHEN TELEKOM AG wird besonders darauf hingewiesen, daß ihre vorhandenen Kommunikationsanlagen von möglichen Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert und verlegt werden müssen. Dies ist bei der Ausbauplanung besonders zu berücksichtigen und rechtzeitig mit der zuständigen Stelle, wie nachfolgend bezeichnet, abzustimmen

Für den weiteren rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 70 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Television

Kabel Deutschland, Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG, ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Kiel, Krusenrotter Weg 71 in 24113 Kiel, Telekontakte 0431 / 6405 3301 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

Von der Kabel Deutschland ist weiter darauf hingewiesen, daß sich innerhalb des Planbereiches Telekommunikationseinrichtungen des Unternehmens befinden, die von der Planung eventuell berührt werden. Die gegebenenfalls notwendige Sicherung, Veränderung und Verlegung ist mit dem Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen einvernehmlich abzustimmen.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

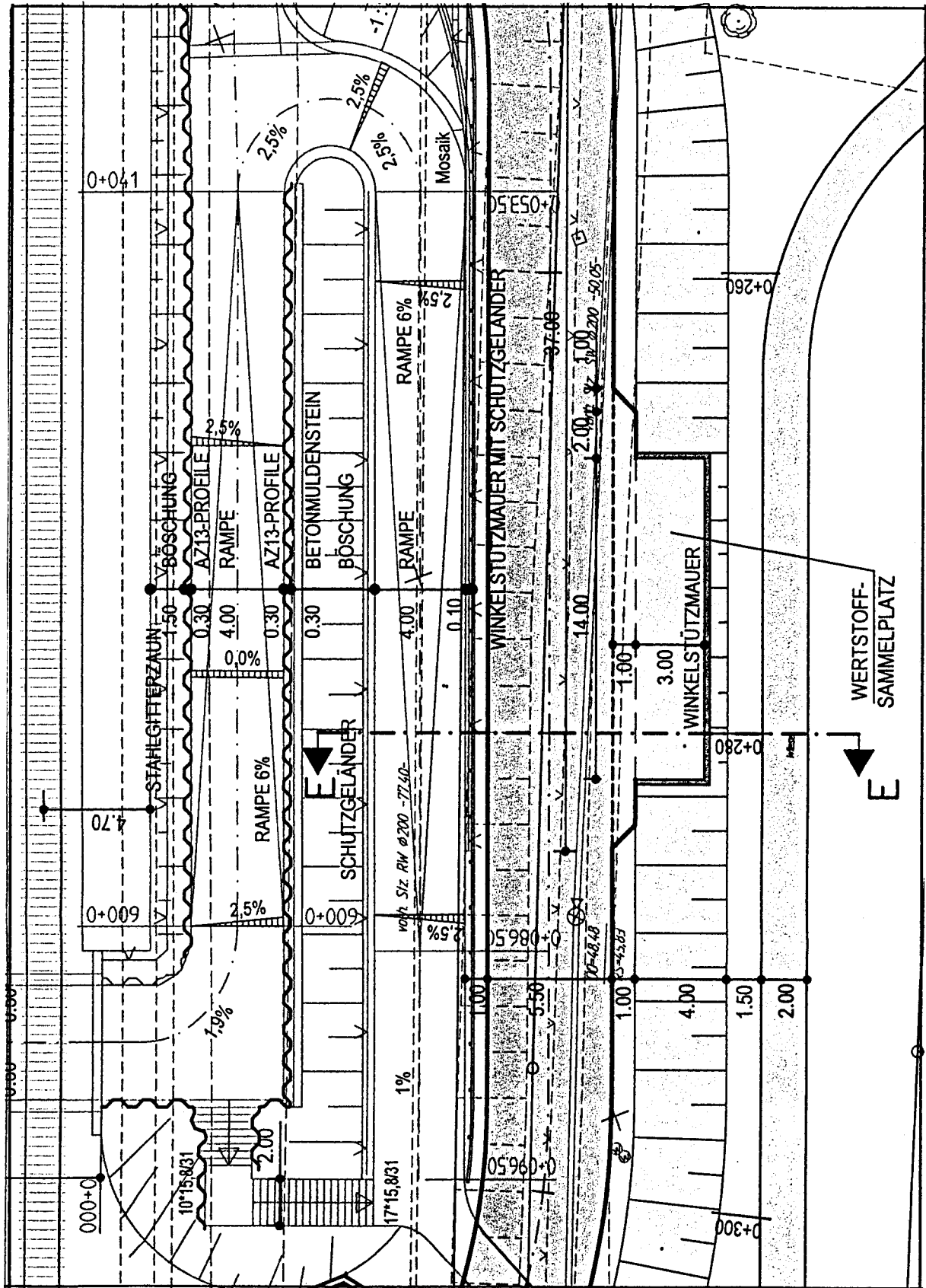
Für einzelne, rückwärtig liegende Baugrundstücke, wie z. B. das Grundstück An den Stücken Nr. 49, ist im Bereich der Grundstückszufahrt zur Fahrbahn der P + R – Anlage ein Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt.

Für einzelne Grundstücke im Norden des Plangebietes, die durch die Neuanlage der Straße An den Stücken erschlossen werden, erfolgt die Abfallentsorgung wie bisher. Sofern künftig ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die Wendeanlage in die Straße An den Stücken nicht mehr geboten sein sollte, ist gleichfalls ein Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, im Bereich des Bogens der Straße An den Stücken festgesetzt. Damit ist auch hier ein Einfahren von Müllfahrzeugen in den Sackgassenteil der Straße An den Stücken nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist an der südlichen Zufahrt zur P + R – Anlage je ein Standort für einen Wertstoffcontainerstandplatz vorgesehen und festgesetzt, in etwa gegenüber dem Bahnhof.

Es wird davon ausgegangen, daß mit der im Bereich des Wertstoffcontainerstandplatzes vorgesehenen Aufweitung der Zufahrt als Haltezone die mögliche Verkehrsproblematik in hinreichendem Maße aufgearbeitet und gesichert werden kann. Das Weitere ist daher im Zuge der Ausbauplanung vorzusehen und zu sichern.

Ausschnitt Ausbauplanung An den Stücken



Abwasserbeseitigung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Schmutzwasserleitungen einschließlich zugehöriger Kanalisationsschächte. Im Zuge der umfangreichen Erschließungsmaßnahmen sind diese vorhandenen Schmutzwasserentsorgungsmaßnahmen zu berücksichtigen und soweit selbst nicht sanierungsbedürftig im Zuge der Ausbaumaßnahmen zu sichern und anzupassen. Dies betrifft auch insbesondere eine vorhandene Druckrohrleitung.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Darüber hinaus ist es vorgesehen, bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen und Realisierung zu beachten und soweit erforderlich auch mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Von seiten des Entsorgungsträgers ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH wird ergänzend mitgeteilt, daß die bestehende Kläranlage der Stadt Bargteheide bereits mit rund 26.500 Einwohnergleichwerten belastet ist und vom Entsorgungsträger zur Zeit eine Studie erarbeitet wird, die die konzeptionellen Erweiterungsmöglichkeiten der Kläranlage aufzeigen soll.

Die Fertigstellung dieser Studie ist für das Frühjahr 2004 vorgesehen. Es ist jedoch abschließend festzustellen, daß für das Plangebiet die Erschließung zur Entsorgung des anfallenden Abwassers gesichert ist.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit im privaten Bereich eine Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen, bei der zum einen eine Nutzung von Grauwasser über entsprechende Rückhaltungseinrichtungen vorgenommen wird oder auch die Möglichkeit einer grundstücksbezogenen Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwasser, wie z. B. Dachflächenwasser, besteht, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Hierbei ist auf das Ergebnis der vorliegenden Baugrunduntersuchung, erstellt durch Dipl.-Ing. Jürgen Berthold, Lübeck, Stand 12.08.2002, hinzuweisen, nach der davon auszugehen ist, daß aufgrund anstehenden Geschiebelehms und Geschiebemergels mit sehr geringer Durchlässigkeit eine vollständige Versickerung von Regenwasser in diesem Bereich nicht empfohlen wird. Daher sollte die vorstehend beschriebenen Bewirtschaftungsmaßnahmen den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen werden. Auf eine konsequente Festsetzung zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird daher verzichtet.

Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser für den Bereich der Baugrundstücke des Plangebietes sowie der umfangreichen Erschließungsflächen werden über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abgeleitet. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Für den Bereich der neu entstehenden P + R – Anlage sind die notwendigen Ableitungen anfallenden gefaßten Oberflächenwassers gleichfalls sicherzustellen und über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Sofern eine zusätzliche Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers erforderlich ist, soll dies durch die Anlage von offenen Gerinnen, z. B. als Gräben entlang der Fahrbahnränder geschehen.

Über das bestehende großräumige Entsorgungsleitungssystem werden die anfallenden Oberflächenwasser einer bestehenden Regenwasserkläranlage zugeleitet, gereinigt und rückgehalten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung wird auf seiner Nordwestseite durch die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck der Deutschen Bahn AG begrenzt. Östlich anschließend verläuft die teilweise nur untergeordnet ausgebaute Gemeindestraße An den Stücken, vom Tremsbütteler Weg bis zum Hammoorer Weg. Sie hat Erschließungsfunktion für die betreffenden Grundstücke, die an diese Straße anbinden.

Aufgrund der Längsausrichtung dieses Plangebietes von Nordost nach Südwest wird es im Norden nur kurz von der Straße Tremsbütteler Weg und Struhbarg begrenzt und endet im Süden an dem Ende des Hammoorer Weges gegenüber dem ehemaligen Bahnübergang Hammoorer Weg/Theodor-Storm-Straße.

Auf der Ostseite sind von Nord nach Süd die vorderliegenden Baugrundstücke in das Plangebiet einbezogen. Sie werden teilweise durch die Straße An den Stücken erschlossen, teilweise jedoch auch durch die östlich verlaufenden Straßen Bachstraße bzw. Brahmsstraße. Mit der Entwurfsfassung ist der südliche Teil der angrenzenden vorderliegenden Baugrundstücke aus dem Plangebiet herausgenommen worden, so daß im Süden das Grundstück Bachstraße gerade Nr. 2 – 6 noch Plangebietsbestandteil ist und die Grundstücke An den Stücken, Nr. 49, Nr. 53, Nr. 57 und Bachstraße Nr. 20a nicht mehr Plangebietsbestandteil sind.

Der Bereich der Deutschen Bahn AG mit den Gleisanlagen und Seitenräumen bildet die nordwestliche Grenze des Plangebietes und liegt demnach außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung mit Ausnahme des Bereiches der östlichen Rampen- und Treppenanlage der neu entstehenden Fußgängeruntertunnelung im Bereich des Bahnhofes.

Für den Bereich des Plangebietes im Norden ist die überwiegende Neuanlage der Straße An den Stücken als Erschließungsstraße mit teilweise neuer Trassenführung vorgesehen. Hieran anbindend und nach Süden hin verlaufend bis hin zum Hammoorer Weg, ist die Neuanlage einer umfangreichen P + R – Anlage geplant. Der erforderliche Zugang zum Bahnhof der Deutschen Bahn AG führt als neue Tunnelanlage von dieser P + R – Anlage zur Südseite des Bahnhofes.

Die Entwicklung der P + R – Anlage ist in zwei Abschnitten vorgesehen, wobei im ersten ebenerdigen Abschnitt entlang den Zufahrten die P + R – Parkplätze überwiegend in Senkrechtaufstellung entwickelt werden und nur untergeordnet auch P + R – Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen sind.

Als zweiter Abschnitt ist in etwa gegenüber dem Bahnhof eine P + R – Palette als Überbauung der unteren Ebene vorgesehen. Diese Überbauung wird jedoch nicht über die Geländehöhe der östlich benachbarten Wohnbaugrundstücke hinaus gehen.

Westlich abgesetzt verläuft die Kreisstraße 12 als Tremsbütteler Weg/Rathausstraße/Bahnhofstraße. Weiter ist westlich der Bahnstrecke bis zur Rathausstraße hin eine kombinierte Stellplatz- und Parkplatzanlage vorhanden. An der Südseite des Plangebietes waren in der Vorentwurfsfassung in dem Plangeltungsbereich Gewerbegebietsgrundstücke eingebunden, die mit der Entwurfsfassung aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen sind aufgrund einer hier bestehenden Geruchsproblematik. Die bisher eingebundenen Gewerbegebietsgrundstücke waren Teil der sich nach Süden und Osten hin fortsetzenden umfangreichen Gewerbegebiete der Stadt.

Von diesen vorstehend beschriebenen verschiedenen Verkehrszügen, Parkplätzen, auch als P + R – Anlage, sowie den angrenzenden Gewerbegebietsflächen, gehen in unterschiedlicher Intensität schädliche Lärmbeeinträchtigungen aus, die gegebenenfalls die östlich angrenzenden Wohn- und sonstigen Nutzungen unverträglich beeinträchtigen können.

Prognosebelastungen für die verschiedenen Verkehrszüge, Stellplatz- und Parkplatzflächen liegen in aktuellen Untersuchungsergebnissen der Stadt vor.

Um abschätzen zu können, inwieweit die hier vorhandenen und künftig vorgesehenen Nutzungen verträglich entwickelt werden können, hat die Stadt eine lärmtechnische Untersuchung als gutachtliche Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek erstellen lassen. Diese gutachtliche Untersuchung liegt mit Datum vom 27. März 2002 vor. Aufgrund neuer Zugzahlen ist diese gutachtliche Untersuchung mit Datum 12. März 2003 als lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide, 1. Ergänzung zu neuen Zugzahlen überarbeitet. Diese beiden Gutachten berücksichtigen die aktuellsten Planungen der Stadt zum Ausbau der Erschließungsstraße An den Stücken, der P + R – Anlage und ihren zwei Ausbaustufen sowie die künftig zu beachtenden Belastungen der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck.

In diesen lärmtechnischen Untersuchungen sind die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungen auf der Grundlage amtlicher Zählergebnisse bzw. aktueller Verkehrsuntersuchungen mit den ermittelten Prognosebelastungen eingestellt. Dies gilt auch zu den neuesten Zugzahlen und den hieraus abgeleiteten Prognosebelastungen. Darüber hinaus ist in einer gesonderten Beurteilung in der Untersuchung vom 27. März 2002 auch die Belastung aus dem Nebeneinander von Gewerbegebiets-, Mischgebiets- und Allgemeine Wohngebietsflächen aufgearbeitet.

Aus diesen lärmtechnischen Untersuchungen ist abzuleiten, daß die erforderlichen Belange des Schallschutzes in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, da aktive Schallschutzmaßnahmen über die bereits vorhandenen Anlagen hinaus nicht vertretbar realisiert werden können. Zur weiteren Minimierung sind Nutzungsstaffelungen vorgesehen.

In den lärmtechnischen Untersuchungen sind die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in Übersichten dargestellt. Es ist für die vorliegende Planung zu den Verkehrsbelastungen die Abgrenzung aus der Untersuchung vom 12. März 2003 als aktuellstes Ergebnis berücksichtigt. Die Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind optimiert und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind gegeneinander abgegrenzt und mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich, teilweise auch auf Geschosse bezogen, bezeichnet. Durch Text sind die weiter zu sichernden Maßnahmen festgesetzt.

Mit den getroffenen Maßnahmen sind die Belange des Schallschutzes aus den belasteten Verkehrszügen in hinreichendem Maße berücksichtigt. Auf die weitergehende Übernahme von Inhalten aus den lärmtechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, mit Stand vom 27. März 2002 und vom 12. März 2003, wird verzichtet. Diese lärmtechnischen Untersuchungen sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

In den vorgenannten lärmtechnischen Untersuchungen sind auch die zu berücksichtigenden Belange aus den südlich und östlich liegenden Gewerbegebietsflächen aufgearbeitet und gleichfalls als Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind als Festsetzungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text im erforderlichen Umfang gesichert, soweit sie das nunmehr abgegrenzte Plangebiet noch betreffen. Auf weitergehende Ausführungen zu den Belangen des Schallschutzes aus Gewerbelärm wird gleichfalls verzichtet.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist durch vorliegende Stellungnahmen und Eingaben Betroffener festgestellt, daß zumindest der südliche, bisherige Plangebietsbereich durch erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen eines Gewerbebetriebes betroffen ist.

Hierzu hat die Stadt eine Untersuchung durch die ERGO Forschungsgesellschaft mbH, Hamburg erstellen lassen und das Ergebnis dieser Begutachtung bereits vorab mit den zuständigen Fachbehörden abgeklärt. Als Ergebnis dieser Abklärung ist festgestellt, daß es nicht vertretbar ist, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung mit der bisherigen Plangebietsabgrenzung, speziell im südlichen Planbereich, fortzuführen, da die angrenzenden Grundstücke relativ hoch durch Gerüche beeinträchtigt sind.

Von seiten des betroffenen Betriebes sind zur Zeit Vermeidungs- und Minimierungsarbeiten durch Veränderung der Produktionsabläufe und Produktionsverfahren eingeleitet, für die frühestens in einigen Monaten feststellbare Ergebnisverbesserungen vorliegen werden.

Aus diesem Grunde ist mit dem Entwurfsbeschluß bestimmt, das Plangebiet des Bebauungsplanes in seinem Südteil um die Baugrundstücke An den Stücken Nr. 49, Nr. 53, Nr. 57, Bachstraße Nr. 20a sowie den nach Südosten abgehenden Geh- und Radweg zu reduzieren. Für die nördlich verbleibenden nächstgelegenen Bauflächen des Grundstückes Bachstraße Nr. 2 – 6 und nach Norden hin folgend an der Brahmstraße, sind nach den vorliegenden Gutachten bereits jetzt die bestehenden Geruchsbeeinträchtigungen auf ein vertretbares Niveau unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der Tatsache sich ergebender weiterer Minimierungen der Geruchsbeeinträchtigungen durch die zur Zeit laufenden Veränderungen der Produktionsabläufe und –verfahren reduziert. Es wird als vertretbar angesehen, das Planverfahren in der gebietsreduzierten Fassung fortzuführen. Der Bericht über die Orientierende Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Umfeld der Laroma GmbH, Bargtheide, erstellt von der ERGO Forschungsgesellschaft mbH, Hamburg, Stand: Februar 2003, ist Bestandteil der Begründung.

Es ist vorgesehen, den mit der Entwurfsfassung herausgenommenen Plangebietsbereich mit einer noch aufzustellenden 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 verbindlich zu überplanen, soweit die Veränderungen der Betriebsabläufe dieses in nächster Zeit zulassen.

Im südlichen Teil des bisherigen Plangebietes, insbesondere im Bereich des Grundstückes an den Stücken Nr. 49, aber auch in anderen Bereichen der Umgebung beidseitig der Bahn befindet sich eine Saatkrähenkolonie.

Zur Aufarbeitung dieser naturschutzrechtlichen Problematik, aber auch Lärmproblematik und Verunreinigungen, ist ein Fachgutachten zu einer Saatkrähenkolonie in Bargtheide von der Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel, mit Stand August 2002, erstellt.

Aufgrund der Plangebietsreduzierung ist der durch das Gutachten besonders untersuchte Bereich des Grundstückes An den Stücken Nr. 49 durch Maßnahmen nicht mehr betroffen.

Aufgrund ihrer Auswirkungen auch auf benachbarte Grundstücke wird diese Begutachtung mit ihren empfohlenen Maßnahmen als Anlage in die Begründung eingestellt. Besondere Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung jedoch nicht berücksichtigt.

Belange aus Intensivtierhaltungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Diese Feststellung stützt sich auch auf die vorliegende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 03. Juni 2002.

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

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Verkehrsflächen- und Bauflächenbereich auf der Ostseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck zwischen dem Tremsbütteler Weg und der Wendeanlage des Hammoorer Weges. Zwischen dem Verkehrsflächenbereich und dem Bauflächenbereich ist ein kleiner Grünflächenbereich eingebunden.

Der gesamte Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits bisher durch verschiedene Bebauungspläne verbindlich überplant. Abzuleiten sind die betroffenen Bebauungspläne aus der Übersicht unter Ziffer 1a dieser Begründung.

Die östlich angrenzenden Baugrundstücke werden mit der vorliegenden Planung nur angemessen weiterentwickelt unter Berücksichtigung der für diesen Bereich zu beachtenden Belange. Mit der Entwurfsfassung Mai 2003 sind die Baugrundstücke An den Stücken Nr. 49, Nr. 53 und Nr. 57 sowie Bachstraße Nr. 20a aus dem Plangebiet herausgenommen und somit nicht mehr Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Westteil des Plangebietes ist die Entwicklung einer in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehenen P + R – Anlage geplant, die im wesentlichen auf die vorhandenen topographischen Strukturen des Geländes Rücksicht nimmt und hier überwiegend die bestehenden Teile der bisher festgesetzten Fläche der Bahnanlage, der P + R – Anlage bzw. der Straße An den Stücken als „Ladestraße“ mit zugehörigen Seitenflächen und das bestehende Industriestammgleis umfaßt. Mit der vorliegenden Planung im Westteil ergeben sich grundlegende Umnutzungen des bisher festgesetzten Verkehrsflächenbereiches mit einer anderen Nutzungsstruktur.

In diese Neuentwicklung der P + R – Anlage ist in einem zweiten Bauabschnitt die Entwicklung einer Parkplatzpalette als zweite obere Ebene vorgesehen und festgesetzt mit entsprechender Zufahrtsicherung von der Wendeanlage der Straße An den Stücken.

Das Plangebiet wird durch vorhandenen, linearen bzw. teilweise flächenhaften Grünbestand gegliedert. Es handelt sich hierbei um Böschungsbewuchs an vorhandenen Böschungen sowie zugehörigen Seitenflächen bzw. auf zwischenzeitig errichteten Lärmschutzwällen. Durch die vorliegende Planung wird dieser flächenhafte Großgrünbestand bis auf wenige Ausnahmen auch künftig erhalten und in die Struktur der zu errichtenden P + R – Anlage eingebunden.

Gegenüber der bisher verbindlichen Überplanung in diesem Bereich mit den Festsetzungen als Bahnanlage, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –P + R – Anlage- und ähnliches, wird eine größtmögliche Rücksichtnahme auf den vorhandenen Grünbestand genommen.

Weiter befindet sich innerhalb dieses Bereiches eine Grünfläche als sogenannter „Hochzeitswald“. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß es sich nicht um einen Waldbereich handelt, sondern um eine Fläche der Stadt, auf der Familien Gelegenheit gegeben wurde, einzelne Bäume aufgrund besonderer familiärer Ereignisse pflanzen zu dürfen.

Für diesen Bereich des sogenannten Hochzeitswaldes ist eine Verlegung und damit ein Umpflanzen bzw. eine Ersatzpflanzung des bisherigen Einzelbaumbestandes an einen noch festzulegenden Standort des Stadtgebietes vorgesehen. Mit den Baumaßnahmen der P + R – Anlage soll die Umsetzung des Hochzeitswaldes jedoch abgeschlossen sein.

Aufgrund der Herausnahme der Baugrundstücke An den Stücken Nr. 49 / Bachstraße Nr. 20a aus dem Plangeltungsbereich entfällt die städtebauliche Aufarbeitung in diesen Komplex. Dies betrifft auch die bisher südlich liegenden Gewerbegebietsgrundstücke. Für diesen vorgenannten Bauflächenbereich ist in nächster Zeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung und Ergänzung vorgesehen. Die dieses Gebiet betreffenden Problematiken werden dann mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet.

Innerhalb des Plangebietes wird im wesentlichen auf den vorhandenen erhaltenswerten Großbaumbestand Rücksicht genommen, wobei jedoch im Einzelfall auch Einzelbäume entfernt werden sollen. Hierfür sind dann Ersatzpflanzungen, abgeleitet aus der Baumschutzsatzung der Stadt, vorgesehen. Dies ist entsprechend gekennzeichnet.

Die zu erhaltenden Grünstrukturen der verschiedensten Art sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern vorhandene Böschungsbereiche bisher noch nicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind, sind für diese unter Beachtung der Sicherung von Sichtverhältnissen und Abständen zu Bahnanlagen Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

Da aufgrund der vorgesehenen Umnutzungen im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen der Bahnanlagen, der bereits bisher festgesetzten Flächen der P + R - Anlage und der Ladestraße An den Stücken mit ihren Seitenflächen und dem wesentlichen Beibehalt der baulichen Dichte und städtebaulichen Ordnung auf den angrenzenden Baugrundstücken einschließlich der bestehenden Grünflächenbereiche, ist letztendlich nur von einem geringen Veränderungsvolumen auszugehen.

Da durch die Neuentwicklungen sich im Grunde genommen nur Veränderungen in Details ergeben und eine erhebliche Kompensation durch den künftigen Erhalt vorhandener Grünstrukturen, als z. B. Straßenbegleitgrün, gesichert wird, sollen die erforderlichen grünordnerischen Regelungen nur auf der Grundlage des Bebauungsplanes untersucht, beurteilt und gesichert werden. Hierbei ist auch zu beachten, daß in den bisher geltenden Bebauungsplangebieten für diese Bereiche überwiegend flächenhafte Verkehrsflächen festgesetzt sind, die mit der vorliegenden Planung geändert und zum überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen beitragen.

Es wird daher auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan verzichtet. Dies betrifft auch den Verzicht auf eine umfangreiche Bestandsaufnahme, da die vorliegende Planung einen bereits bisher verbindlich überplanten Bereich umfaßt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist. Mit ihm werden Teilflächen verschiedener Bebauungspläne zusammengeführt, um hier über die Aufstellung nur eines Bebauungsplanes die für die Stadt erforderliche P + R – Anlage östlich der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck planen und entwickeln zu können. In diese Planung sind die östlich angrenzenden vorhandenen Baugrundstücke teilweise einbezogen.

Zum Nachvollzug der betroffenen Flächen wird auf die Übersicht unter Ziffer 1a dieser Begründung verwiesen, in der die jeweiligen Plangebiete der betroffenen Bebauungspläne gegeneinander abgegrenzt und mit der jeweiligen Nummer des Bebauungsplanes bezeichnet sind.

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergeben sich insbesondere Veränderungen bezüglich der bisherigen Verkehrsflächenfestsetzungen. Die bisherigen Verkehrsflächen der Eisenbahn als Bahnanlage werden entsprechend den künftigen Erfordernissen reduziert. In diesen Bereichen wird im wesentlichen die Neuanlage der P + R – Anlage mit ihren Zufahrten und, untergeordnet in der Flächengröße, die teilweise Neuanlage der Erschließungsstraße An den Stücken unter Zuordnung umfangreicher, überwiegend bestandssichernder Fläche als Straßenbegleitgrün entwickelt und festgesetzt.

Mit diesen Änderungen ergeben sich auch Reduzierungen der bisherigen Grünflächenfestsetzungen als Parkanlagen einschließlich des künftigen Fortfalles des „Hochzeitswaldes“. Mit der vorliegenden Änderung wird jedoch eine ökologische Aufwertung vorgenommen, indem diese öffentlichen Parkanlagen nunmehr als extensiv zu nutzende Gras- und Krautfluren weiterentwickelt werden sollen. Vorhandene Böschungsbereiche und zwischenzeitig begrünte Teile der Lärmschutzwallstrukturen werden fast vollständig erhalten und teilweise neu entwickelt.

Die östlich liegenden Baugrundstücke sind in das Plangebiet zur Sicherung von Schallschutzmaßnahmen, hier passive, mit einbezogen worden.

Bauliche Weiterentwicklungen sind für diesen Bereich der Altbaugrundstücke nur in Teilbereichen und auch nur untergeordnet vorgesehen.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus den Änderungen des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der verschiedenen Bebauungspläne bezüglich der zulässigen Nutzungen und Grundflächenzahlen und der sich hieraus ergebenden gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen. Die weiteren Ausführungen werden zum besseren Nachvollzug grundstücks- bzw. maßnahmenbezogen aufgeführt.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 3

Grundstücke: Struhbarg Nr. 2, An den Stücken ungerade Nrn. 1 bis 5a, 7 bis 15 sowie Nr. 49, Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6 und Bachstraße Nr. 20a

Für die vorgenannten Grundstücke gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3. In der für die Ursprungsplanfassung geltende Baunutzungsverordnung 1968 sind 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.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nachfolgend grundstücksbezogen durchgeführt, wobei für die Ursprungsbebauungsplanfassung eine maximale Oberflächenversiegelung von 0,6 als theoretischer Ansatz angenommen wird:

Struhbarg 2

Für das Grundstück Struhbarg 2, bestehend aus dem Flurstück 464/58 mit einer Größe von 1.770 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

1.770 qm x 0,25 =	442,50 qm	
1.770 qm x 0,35 =	<u>619,50 qm</u>	
bisher zulässig		1.062,00 qm
1.770 qm x 0,30 =	531,00 qm	
1.770 qm x 0,15 =	<u>265,50 qm</u>	
künftig zulässig		<u>796,50 qm</u> 265,50 qm

Für das Grundstück Struhbarg 2 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelung von 265,50 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken 1

Für das Grundstück An den Stücken 1, bestehend aus dem Flurstück 465/58 mit einer Größe von 792 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

792 qm x 0,25 =	198,00 qm	
792 qm x 0,35 =	<u>277,20 qm</u>	
bisher zulässig		475,20 qm
792 qm x 0,30 =	237,60 qm	
792 qm x 0,15 =	<u>118,80 qm</u>	
künftig zulässig		<u>356,40 qm</u> 118,80 qm

Für das Grundstück An den Stücken 1 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 118,8 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken 3

Für das Grundstück An den Stücken 3, bestehend aus dem Flurstück 466/58 mit einer Größe von 1.224 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

1.224 qm x 0,25 =	306,00 qm	
1.224 qm x 0,35 =	<u>428,40 qm</u>	
bisher zulässig		734,40 qm

1.224 qm x 0,30 =	367,20 qm	
1.224 qm x 0,15 =	<u>183,60 qm</u>	
künftig zulässig		<u>550,80 qm</u> 183,60 qm

Für das Grundstück An den Stücken 3 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 183,6 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken 5

Für das Grundstück An den Stücken 5, bestehend aus dem Flurstück 55/4 mit einer Größe von 1.682 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

1.682 qm x 0,25 =	420,50 qm	
1.682 qm x 0,35 =	<u>588,70 qm</u>	
bisher zulässig		1.009,20 qm

1.682 qm x 0,30 =	504,60 qm	
1.682 qm x 0,15 =	<u>252,30 qm</u>	
künftig zulässig		<u>756,90 qm</u> 252,30 qm

Für das Grundstück An den Stücken 5 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 252,3 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken 5a

Für das Grundstück An den Stücken 5a (nur Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), bestehend aus dem Flurstück 55/5 teilweise mit einer Größe von 236 qm, wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

236 qm x 0,25 =	59,00 qm	
236 qm x 0,35 =	<u>82,60 qm</u>	
bisher zulässig		141,60 qm

236 qm x 0,30 =	70,80 qm	
236 qm x 0,15 =	<u>35,40 qm</u>	
künftig zulässig		<u>106,20 qm</u> 35,40 qm

Für das Grundstück An den Stücken 5a (nur Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 35,4 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken 7

Für das Grundstück An den Stücken 7 bestehend aus dem Flurstück 292/55 mit einer Größe von 2.838 qm wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

2.838 qm x 0,25 =	709,50 qm	
2.838 qm x 0,35 =	<u>993,30 qm</u>	
bisher zulässig		1.702,80 qm

2.838 qm x 0,30 =	851,40 qm	
2.838 qm x 0,15 =	<u>425,70 qm</u>	
künftig zulässig		<u>1.277,10 qm</u> 425,70 qm

Für das Grundstück An den Stücken 7 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegeung von 425,70 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

An den Stücken ungerade Nrn. 9 bis 15

Für das Grundstück An den Stücken ungerade Nrn. 9 bis 15, bestehend aus dem Flurstück 53/53 mit einer Größe von 5.736 qm wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

5.736 qm x 0,25 =	1.434,00 qm	
5.736 qm x 0,35 =	<u>2.007,60 qm</u>	
bisher zulässig		3.441,60 qm

5.736 qm x 0,30 =	1.720,80 qm	
5.736 qm x 0,15 =	<u>860,40 qm</u>	
künftig zulässig		<u>2.581,20 qm</u> 860,40 qm

Für das Grundstück An den Stücken ungerade Nrn. 9 bis 15 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 860,4 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Bachstraße 2, 4 und 6

Für die Grundstücke Bachstraße 2, 4 und 6, bestehend aus dem Flurstück 50/35 mit einer Größe von 1.863 qm und dem Flurstück 530/6 mit einer Größe von 4.864 qm wird die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,25 reduziert. Die Größe des Flurstückes 530/6 reduziert sich um 30 qm durch die dort vorhandene Transformatorenstation. Es ergibt sich somit für die Neuberechnung eine zugrunde zu legende Gesamtgröße von 6.697 qm.

6.727 qm x 0,30 =	2.018,1 qm	
6.727 qm x 0,30 =	<u>2.018,1 qm</u>	
bisher zulässig		4.036,20 qm

6.697 qm x 0,25 =	1.674,250 qm	
6.697 qm x 0,125 =	<u>837,125 qm</u>	
künftig zulässig		<u>2.511,38 qm</u> 1.524,82 qm

Für das Grundstück Bachstraße 2, 4 und 6 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 1.524,82 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung

Für die Bereiche der Reihenhausgrundstücke *Brahmsstraße gerade Nr. 20 bis 34 und ungerade Nr. 39 bis 19* verbleibt es bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,37.

Brahmsstraße 20

Das Grundstück Brahmsstraße 20 besteht aus dem Flurstück 700/1 mit einer Größe von 396 qm

396 qm x 0,37 =	146,52 qm	
396 qm x 0,23 =	<u>91,08 qm</u>	
bisher zulässig		237,60 qm

396 qm x 0,37 =	146,52 qm	
396 qm x 0,185 =	<u>73,26 qm</u>	
künftig zulässig		<u>219,78 qm</u>
		17,82 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 20 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 17,82 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 22

Das Grundstück Brahmsstraße 22 besteht aus dem Flurstück 701 mit einer Größe von 226 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,23 =	<u>51,98 qm</u>	
bisher zulässig		135,60 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,185 =	<u>41,81 qm</u>	
künftig zulässig		<u>125,43 qm</u>
		10,17 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 22 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,17 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 24

Das Grundstück Brahmsstraße 24 besteht aus dem Flurstück 702 mit einer Größe von 226 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,23 =	<u>51,98 qm</u>	
bisher zulässig		135,60 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,185 =	<u>41,81 qm</u>	
künftig zulässig		<u>125,43 qm</u>
		10,17 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 24 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,17 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 26

Das Grundstück Brahmsstraße 26 besteht aus dem Flurstück 703 mit einer Größe von 227 qm

227 qm x 0,37 =	83,99 qm	
227 qm x 0,23 =	<u>52,21 qm</u>	
bisher zulässig		136,200 qm

227 qm x 0,37 =	83,990 qm	
227 qm x 0,185 =	<u>41,995 qm</u>	
künftig zulässig		<u>125,985 qm</u>
		10,215 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 26 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,215 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 28

Das Grundstück Brahmsstraße 28 besteht aus dem Flurstück 704 mit einer Größe von 227 qm.

227 qm x 0,37 =	83,99 qm	
227 qm x 0,23 =	<u>52,21 qm</u>	
bisher zulässig		136,200 qm

227 qm x 0,37 =	83,990 qm	
227 qm x 0,185 =	<u>41,995 qm</u>	
künftig zulässig		<u>125,985 qm</u> 10,215 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 28 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,215 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 30

Das Grundstück Brahmsstraße 30 besteht aus dem Flurstück 705 mit einer Größe von 225 qm

225 qm x 0,37 =	83,25 qm	
225 qm x 0,23 =	<u>51,75 qm</u>	
bisher zulässig		135,000 qm

225 qm x 0,37 =	83,250 qm	
225 qm x 0,185 =	<u>41,625 qm</u>	
künftig zulässig		<u>124,875 qm</u> 10,125 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 30 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,125 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 32

Das Grundstück Brahmsstraße 32 besteht aus dem Flurstück 706 mit einer Größe von 226 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,23 =	<u>51,98 qm</u>	
bisher zulässig		135,60 qm

226 qm x 0,37 =	83,62 qm	
226 qm x 0,185 =	<u>41,81 qm</u>	
künftig zulässig		<u>125,43 qm</u> 10,17 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 32 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,17 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 34

Das Grundstück Brahmsstraße 34 besteht aus dem Flurstück 707 mit einer Größe von 351 qm

351 qm x 0,37 =	129,870 qm	
351 qm x 0,23 =	<u>80,730 qm</u>	
bisher zulässig		210,600 qm

351 qm x 0,37 =	129,870qm	
351 qm x 0,185 =	<u>64,935</u>	
künftig zulässig		<u>194,805 qm</u> 15,795 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 34 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 15,795 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 39

Das Grundstück Brahmsstraße 39 besteht aus dem Flurstück 732 mit einer Größe von 351 qm

351 qm x 0,37 =	129,870 qm	
351 qm x 0,23 =	<u>80,730 qm</u>	
bisher zulässig		210,600 qm

351 qm x 0,37 =	129,870qm	
351 qm x 0,185 =	<u>64,935</u>	
künftig zulässig		<u>194,805 qm</u> 15,795 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 39 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 15,795 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 37

Das Grundstück Brahmsstraße 37 besteht aus dem Flurstück 733 mit einer Größe von 225 qm

225 qm x 0,37 =	83,25 qm	
225 qm x 0,23 =	<u>51,75 qm</u>	
bisher zulässig		135,000 qm

225 qm x 0,37 =	83,250 qm	
225 qm x 0,185 =	<u>41,625 qm</u>	
künftig zulässig		<u>124,875 qm</u> 10,125 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 37 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,125 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 35

Das Grundstück Brahmsstraße 35 besteht aus dem Flurstück 734 mit einer Größe von 224 qm

224 qm x 0,37 =	82,88 qm	
224 qm x 0,23 =	<u>51,52 qm</u>	
bisher zulässig		134,40 qm

224 qm x 0,37 =	82,88 qm	
224 qm x 0,185 =	<u>41,44 qm</u>	
künftig zulässig		<u>124,32 qm</u> 10,08 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 35 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,08 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 33

Das Grundstück Brahmsstraße 33 besteht aus dem Flurstück 735 mit einer Größe von 224 qm

224 qm x 0,37 =	82,88 qm	
224 qm x 0,23 =	<u>51,52 qm</u>	
bisher zulässig		134,40 qm

224 qm x 0,37 =	82,88 qm	
224 qm x 0,185 =	<u>41,44 qm</u>	
künftig zulässig		<u>124,32 qm</u>
		10,08 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 33 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,08 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 31

Das Grundstück Brahmsstraße 31 besteht aus dem Flurstück 736 mit einer Größe von 231 qm

231 qm x 0,37 =	83,470 qm	
231 qm x 0,23 =	<u>53,130 qm</u>	
bisher zulässig		138,600 qm

231 qm x 0,37 =	85,470 qm	
231 qm x 0,185 =	<u>42,735 qm</u>	
künftig zulässig		<u>128,205 qm</u>
		10,395 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 31 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 10,395 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 29

Das Grundstück Brahmsstraße 29 besteht aus dem Flurstück 737 mit einer Größe von 214 qm

214 qm x 0,37 =	79,18 qm	
214 qm x 0,23 =	<u>49,22 qm</u>	
bisher zulässig		128,22 qm

214 qm x 0,37 =	79,18 qm	
214 qm x 0,185 =	<u>39,59 qm</u>	
künftig zulässig		<u>118,77 qm</u>
		9,45 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 29 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 9,45 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 27

Das Grundstück Brahmsstraße 27 besteht aus dem Flurstück 738 mit einer Größe von 314 qm

314 qm x 0,37 =	116,18 qm	
314 qm x 0,23 =	<u>72,22 qm</u>	
bisher zulässig		188,40 qm

314 qm x 0,37 =	116,18 qm	
314 qm x 0,185 =	<u>58,09 qm</u>	
künftig zulässig		<u>174,27 qm</u>
		14,13 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 27 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 14,13 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 25

Das Grundstück Brahmsstraße 25 besteht aus dem Flurstück 740/3 mit einer Größe von 303 qm

303 qm x 0,37 =	112,110 qm	
303 qm x 0,23 =	<u>69,690 qm</u>	
bisher zulässig		181,800 qm

303 qm x 0,37 =	112,110 qm	
303 qm x 0,185 =	<u>56,055 qm</u>	
künftig zulässig		<u>168,165 qm</u>
		13,635 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 25 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 13,635 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 23

Das Grundstück Brahmsstraße 23 besteht aus dem Flurstück 741/3 mit einer Größe von 189 qm

189 qm x 0,37 =	69,930 qm	
189 qm x 0,23 =	<u>43,470 qm</u>	
bisher zulässig		113,400 qm

189 qm x 0,37 =	69,930 qm	
189 qm x 0,185 =	<u>34,965 qm</u>	
künftig zulässig		<u>104,895 qm</u>
		8,505 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 23 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 8,505 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 21

Das Grundstück Brahmsstraße 21 besteht aus dem Flurstück 742/3 mit einer Größe von 179 qm

179 qm x 0,37 =	66,230 qm	
179 qm x 0,23 =	<u>41,170 qm</u>	
bisher zulässig		107,400 qm

179 qm x 0,37 =	66,230 qm	
179 qm x 0,185 =	<u>33,115 qm</u>	
künftig zulässig		<u>99,345 qm</u> 8,055 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 21 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 8,055 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Brahmsstraße 19

Das Grundstück Brahmsstraße 19 besteht aus dem Flurstück 743/3 mit einer Größe von 371 qm

371 qm x 0,37 =	137,270 qm	
371 qm x 0,23 =	<u>85,330 qm</u>	
bisher zulässig		222,600 qm

371 qm x 0,37 =	137,270 qm	
371 qm x 0,185 =	<u>68,635 qm</u>	
künftig zulässig		<u>205,905 qm</u> 16,695 qm

Für das Grundstück Brahmsstraße 19 ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung von 16,695 qm. Hieraus ist kein erforderlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ableitbar.

Erschließungsanlagen

Für die Anlage der Erschließungsstraße An den Stücken, der P + R – Anlage einschließlich der verbleibenden Bahnanlage –Rampe- zur Anbindung des Bahntunnels sowie der verkehrlichen Anbindungen von der Bachstraße her sind bereits umfangreiche Flächen als Verkehrsfläche –Straße-, -Wege-, -Parkplätze- und –Rampenanlage-, als Verkehrsfläche –Bahn- bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –P + R – Anlage- festgesetzt. Dies betrifft die Bereiche nachfolgender Flurstücke innerhalb des Plangebietes:

60/19 teilweise, 60/9, 55/3, 60/15, 60/10, 60/22 teilweise, 60/14, 60/25, 60/24, 60/27, 60/26, 60/13, 45/27, 45/28, 530/7, 50/123, 50/83 und 50/84.

Lediglich die betreffenden Teile der Flurstücke 50/84, 50/123 und 530/7 sind darüber hinaus in Teilen anders festgesetzt.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird von einer bisher vorgesehenen Oberflächenversiegelung von 100 % ausgegangen.

Für die Teile der P + R – Anlage wird von einer bisher vorgesehenen Oberflächenversiegelung von 50 % ausgegangen.

Für die Flächen der Bahn als Seitenflächen zu den Gleisanlagen wird von einer vorgesehenen Nutzung als befestigte Lagerflächen ausgegangen mit einem angenommenen Versiegelungsgrad von 50 %.

Es wird darauf hingewiesen, daß die vorstehenden theoretischen Annahmen der Oberflächenversiegelung, zumindest für die P + R – Anlage und die Seitenflächen der Bahn, als Minimalannahmen anzusehen sind.

Es ergeben sich somit für die bisher zulässigen Nutzungen Flächenanteile mit nachfolgend ermittelten bisher zulässigen Oberflächenversiegelungsanteilen mit Gegenüberstellung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelungsanteilen in nachfolgender Tabelle.

Flurstück	Größe	anteilige Flächen	Nutzung	gesamtzulässige Versiegelung bisher	Versiegelungsanteile -neu- gemäß Zif. 10 Flächenv./Flächene.
60/19 tlw.	898 qm	311 qm	Bahn	155,5 qm	211,0 qm
60/9	291 qm	291 qm	Bahn	145,5 qm	246,0 qm
55/3	2.035 qm	1.965 qm	Straße	1.965,0 qm	962,0 qm
60/15	3.233 qm	1.143 qm	Bahn	571,5 qm	1.667,0 qm
60/15	3.233 qm	2.090 qm	P+R-Anlg.	1.045,0 qm	0,0 qm
60/10	3.506 qm	1.249 qm	Bahn	624,5 qm	1.213,0 qm
60/10	3.506 qm	2.257 qm	P+R-Anlg.	1.128,5 qm	0,0 qm
60/22 tlw.	18.224 qm	3.462 qm	Bahn	1.731,0 qm	3.311,0 qm
60/14	827 qm	827 qm	Straße	827,0 qm	545,0 qm
60/25	370 qm	370 qm	Bahn	185,0 qm	184,0 qm
60/24	6 qm	6 qm	Bahn	3,0 qm	6,0 qm
60/27	138 qm	138 qm	Bahn	69,0 qm	0,0 qm
60/26	186 qm	186 qm	Bahn	93,0 qm	186,0 qm
60/13	83 qm	83 qm	Bahn	41,5 qm	83,0 qm
45/27	3 qm	3 qm	Bahn	1,5 qm	3,0 qm
45/28	50 qm	50 qm	Bahn	25,0 qm	50,0 qm
530/7	4.863 qm	976 qm	Straße	976,0 qm	662,0 qm
530/7	4.863 qm	315 qm	Bahn	157,5 qm	0,0 qm
50/123	2.966 qm	2.403 qm	Straße	2.403,0 qm	1.441,0 qm
50/83	2.784 qm	2.784 qm	Bahn	1.392,0 qm	772,0 qm
50/84	kein Versiegelungsanteil			<u>0,0 qm</u>	<u>257,0 qm</u>
Zwischensumme				13.540,0 qm	11.799,0 qm

Bei Überlagerung der P + R – Anlage (2. Ebene) auf bisher vorgesehenem Straßenbegleitgrün ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

	<u>+ 1.746,0 qm</u>
<u>13.540,0 qm</u>	<u>13.545,0 qm</u>

Mit der vorstehenden Tabelle ist dargelegt, daß die bisher angenommene zulässige Oberflächenversiegelung der Erschließungsanlagen durch die neuen städtebaulichen Regelungen und Festsetzungen nur um ca. 5 qm zusätzlichen Versiegelungsanteil überschritten wird.

Mit der vorliegenden Planung und den neuen umfangreichen Festsetzungen des zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Straßenbegleitgrüns erfolgt jedoch eine erhebliche Aufwertung des Planinhaltes und eine Minimierung bisher theoretisch möglicher umfangreicher Oberflächenversiegelungen.

Der erforderliche Ausgleich von ca. 5 qm wird außerhalb des Plangebietes durch die Stadt mit einem Ansatz von 10 qm auf vorhandenen Poolflächen ausgeglichen und gesichert bzw. auf anderen der Stadt gegebenen Möglichkeiten des Ausgleiches.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den vorstehenden Ausführungen die Belange zum Schutzgut „Boden“ in hinreichendem Maße gesichert sind.

Für das Schutzgut „Wasser“ wird das anfallende Oberflächenwasser aus bestehenden Baugrundstücken gefaßt und in vorhandene Entsorgungsleitungssysteme abgeleitet über zwischengeschaltete Regenwasserrückhalte und -reinigungssysteme. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser aus den neu anzulegenden Erschließungseinrichtungen sind zu fassen und über zwischengeschaltete Regenwasserreinigungs und -rückhalteeinrichtungen gleichfalls an vorhandene Entsorgungsleitungssysteme anzuschließen.

Unter diesem Ansatz wird davon ausgegangen, daß das Fassen und die erforderliche Behandlung anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes hinreichend gelöst und gesichert werden kann.

Das zu fassende Schmutzwasser von den Baugrundstücken wird über bestehende Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk der Stadt Bargtheide zugeleitet. Die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Leitungssystems läßt eine Ableitung auch unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zum Klärwerk zu.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen ist festzustellen, daß die Eingriffe zum Schutzgut „Wasser“ als ausgeglichen anzusehen sind.

Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind, bezogen auf die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, als gering zu bezeichnen, da der Bereich der bisher festgesetzten umfangreichen Erschließungsanlagen rechtlich zu einer größeren baulichen Veränderung und damit verbundenen Eingriffe führen könnte. Mit den nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ist jedoch im erheblichen Umfang auf die vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht genommen und soweit möglich, neue zu versiegelnde Erschließungseinrichtungen in vorbelasteten Bereichen bzw. weniger sensiblen Bereichen eingerichtet worden. Mit den nunmehr auf Dauer zu erhaltenden umfangreichen Grünstrukturen wird eine deutliche Verbesserung zum Erhalt und zur Vernetzung dieser Landschaftselemente erreicht. Auch die Umnutzung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen –Parkanlage- nunmehr in private Grünflächen –extensiv zu nutzende Gras- und Krautfluren teilweise mit Grünbestand- trägt zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und damit zur Sicherung der Lebensräume für „Arten und Lebensgemeinschaften“ bei.

Es wird davon ausgegangen, daß mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zumindest erhebliche Minimierungen und Reduzierungen der bisher planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten erreicht und gesichert werden können.

Die Stadt geht davon aus, daß die möglichen Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ auf das erforderliche Maß minimiert worden sind.

Für das Schutzgut „Klima und Luft“ ist festzustellen, daß die geschlossenen versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt sind. Dies betrifft auch die teilgeschlossenen Baugrundstücke. Im übrigen sind die nunmehr festgesetzten, gliedernden linearen Grünelemente durch die Zuordnung unversiegelter Randbereiche auch für die Zukunft Grundlage der Sicherung unterschiedlicher Kleinklimastrukturen.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist festzustellen, daß bereits im Landschaftsplan dieser Bereich in seiner nunmehr vorgesehenen Nutzung als Zielplanung vorgegeben ist bezüglich der Entwicklung als umfangreiche Bahnanlage, Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Wohnbaufläche.

Dies vorausgeschickt ist anzunehmen, daß durch die vorgesehene planungsrechtliche Veränderung und Differenzierung der Erschließungseinrichtungen in diesem Bereich sich die Eingriffe in das Schutzgut „Landschaftsbild“ auf das notwendige Mindestmaß beschränken und vorhandene Grünstrukturen im wesentlichen nunmehr künftig auch planungsrechtlich erhalten und weiter entwickelt werden.

Die erforderlichen Eingriffe in den tatsächlich vorhandenen Grünbestand sind auf das notwendige Maß minimiert. Hiermit kann das vorhandene Landschaftsbild vom Grundsatz her erhalten und die neu zu entwickelnden Erschließungseinrichtungen im erforderlichen Umfang eingebunden werden. Durch die nunmehr differenziert vorgesehenen Erhaltungsfestsetzungen des Grünbestandes kann der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert und die vorgesehenen Entwicklungen, zumindest teilweise, ausgeglichen werden.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß mit den 10 qm zu sichernder Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes sowie den Erhaltungsmaßnahmen, die entstehenden Eingriffe zum Schutzgut „Boden“ in hinreichendem Maße ausgeglichen werden können.

Die Stadt wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch geeignete Mittel, wie städtebauliche Verträge und ähnliches, auf vorhandenen Poolflächen auch für die privaten Grundstückseigentümer langfristig sichern, soweit dies erforderlich ist.

Eine Kostenabschätzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut „Boden“ wird nachfolgend wiedergegeben.

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme für die P + R – Anlage:
10 qm

75,00 €

Die Kosten werden der P + R – Anlage zugeordnet.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist vereinbart, auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu verzichten und die notwendigen Regelungen über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern, da die tatsächlichen Nutzungsveränderungen in der Summe gegenüber dem Plangebiet von ca. 7 ha verhältnismäßig gering sind und unter insgesamt 2 ha für die Vorentwurfsfassung liegen.

Mit der Plangebietsreduzierung der Entwurfsfassung Mai 2003 ist die verbleibende Größe von 2 ha weiter erheblich reduziert durch Fortfall der Grundstücke insbesondere An den Stücken Nr. 49 / Bachstraße Nr. 20a, um 10.000 qm.

Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung ergeben sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich sachlich zusammenhängende Erschließungsbereiche für die Neuordnung der Verkehrsbezüge zwischen der Bahn und den östlich liegenden Baugrundstücken sowie für einen Bereich zwischen den Baugrundstücken, von der Bachstraße abgehend.

Diese verschiedenen Erschließungsbereiche werden nachfolgend beschrieben, zusammengefaßt und mit einem Ordnungsbuchstaben versehen.

Die innergebietslichen Erschließungsmaßnahmen umfassen nachfolgende Teilbereiche:

- a) Neuanlage und Umgestaltung der Straße An den Stücken als Erschließungsanlage für die nördlich anliegenden Baugrundstücke nebst zugehöriger Radwegführung und Straßenbegleitgrün.
- b) Neuanlage der P + R – Anlage mit ihren Zufahrten und Parkplatzflächen, sowohl für den vorgesehenen ersten Bauabschnitt als auch für den vorgesehenen zweiten Bauabschnitt mit der Erstellung einer zusätzlichen Parkplatzpalette als zweite obere Ebene und der zusätzlichen Zufahrtnahme von der Wendeanlage der Erschließungsstraße An den Stücken unter gleichzeitiger Einbeziehung der Bike-Parkplätze.
- c) Umgestaltung und Anpassung des Radwegesystems zwischen der Wendeanlage An den Stücken und der Wendeanlage des Hammoorer Weges einschließlich zugehöriger fußläufiger Anbindungen zu der Parkplatzpalette der P + R – Anlage und dem Bahntunnel.
- d) Zuwegung zu den Bahnsteigen und der Tunnelanlage der Deutschen Bahn AG durch die Anlage einer Rampe sowie einer Brücke und Zugängen zu den Bahnsteigen.
- e) Parkplatzzufahrt von der Bachstraße mit Neuanlage von Parkplätzen und Wohnwegführung.
- f) Wertstoffcontainerstandplatz östlich der Zufahrt der P + R -Anlage gegenüber dem Bahnhof

Die vorgenannten verschiedenen verkehrlichen Erschließungsteile sind bezüglich der Kostenträgerschaft und der Kostenumlegung unterschiedlich zu bewerten und zu berücksichtigen. Dies wird in den entsprechenden Abschnitten dargelegt.

Als verkehrliche Gebietserschließung ist die Neuanlage der Erschließungsstraße An den Stücken nebst teilweise separat geführten Geh- und Radweg und zugehörigem Straßenbegleitgrün nach § 129 Baugesetzbuch auf die begünstigten Grundstückseigentümer kostenmäßig umzulegen. Dies trifft auch für den südlichen Teil der Neuanlage der Zufahrt zur P + R – Anlage zu, soweit sie der Erschließung des Grundstückes An den Stücken Nr. 49 dient.

Diese Kostenermittlungen werden objektbezogen erstellt, unter Darlegung der künftigen Kostenträgerschaft.

Kostenermittlung:**a) Neuanlage und Umgestaltung der Straße An den Stücken als Erschließungsanlage für die nördlich anliegenden Baugrundstücke nebst zugehöriger Radwegführung und Straßenbegleitgrün.**

A. Grunderwerb		
1. An den Stücken	51.830,00 €	
2. Geh- und Radweg	22.260,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>50.650,00 €</u>	
	124.740,00 €	124.740,00 €
B. Verkehrsflächen		
1. An den Stücken	79.770,00 €	
2. Geh- und Radweg	<u>22.570,00 €</u>	
	102.340,00 €	102.340,00 €
C. Oberflächenentwässerung (100 %)		
1. An den Stücken	<u>35.530,00 €</u>	
	35.530,00 €	35.530,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. An den Stücken	<u>6.200,00 €</u>	
	6.200,00 €	6.200,00 €
E. Straßenbäume		
1. An den Stücken	<u>2.080,00 €</u>	
	2.080,00 €	2.080,00 €
F. Straßenbegleitgrün		
1. An den Stücken	<u>13.750,00 €</u>	
	13.750,00 €	<u>13.750,00 €</u>
		284.640,00 €
Planung und Abrundung ca. 16 %		<u>45.360,00 €</u>
Erschließungskosten von A. bis F.		<u>330.000,00 €</u>

Die Kosten von A. bis F. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Stadt Bargtheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d. h. 33.000,00 €.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2004, bzw. folgenden Haushalten je nach Realisierungszeitraum bereitgestellt.

G. Schmutzwasserkanalisation

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist für die Grundstücke An den Stücken ungerade Nr. 1 bis Nr. 15 in hinreichendem Maße berücksichtigt. Ggf. notwendige Anpassungen der Sielschächte im Zuge des Straßenausbaues An den Stücken sind in den Ansätzen des Ausbaues der Verkehrsflächen unter „B-Verkehrsflächen“ berücksichtigt, daher kein gesonderter Kostenansatz

Übertrag auf nachfolgende Seite 0,00 €
0,00 €

Übertrag von vorheriger Seite		0,00 €
H. Oberflächenentwässerung Sie ist für die privaten Baugrundstücke bereits in hinreichendem Maße geregelt, daher keine gesonderter Kostenansatz		0,00 €
I. Wasserversorgung Sie ist für die privaten Baugrundstücke bereits in hinreichendem Maße geregelt, daher keine gesonderter Kostenansatz		0,00 €
J. Gasversorgung Sie ist für die privaten Baugrundstücke bereits in hinreichendem Maße geregelt, daher keine gesonderter Kostenansatz		<u>0,00 €</u>
Erschließungskosten zu G. bis J.		<u>0,00 €</u>

Es ergeben sich keine neuen Kostenansätze privater Erschließungseinrichtungen, sie sind bereits erstellt.

b) Neuanlage der P + R – Anlage mit ihren Zufahrten und Parkplatzflächen, sowohl für den vorgesehenen ersten Bauabschnitt als auch für den vorgesehenen zweiten Bauabschnitt mit der Erstellung einer zusätzlichen Parkplatzpalette als zweite obere Ebene und der zusätzlichen Zufahrtnahme von der Wendeanlage der Erschließungsstraße An den Stücken unter gleichzeitiger Einbeziehung der Bike-Parkplätze.

A. Grunderwerb		
1. Zu- und Abfahrten	135.900,00 €	
2. künftige Parkplätze	55.700,00 €	
3. künftiges Straßenbegleitgrün	203.850,00 €	
4. Park + Ride – Palette	<u>0,00 €</u>	
	395.000,00 €	395.450,00 €
B. Verkehrsflächen		
1. Zu- und Abfahrten	337.570,00 €	
2. künftige Parkplätze	143.760,00 €	
4. Park + Ride – Palette	<u>740.000,00 €</u>	
	1.221.330,00 €	1.221.330,00 €
C. Oberflächenentwässerung (100 %)		
1. Zu- und Abfahrten	<u>144.550,00 €</u>	
	144.550,00 €	144.550,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Zu- und Abfahrten	<u>21.700,00 €</u>	
	21.700,00 €	<u>21.700,00 €</u>
Übertrag auf nachfolgende Seite		1.783.030,00 €

Übertrag von vorheriger Seite		1.783.030,00 €
E. Straßenbegleitgrün		
3. künftiges Straßenbegleitgrün	<u>98.640,00 €</u>	
	98.640,00 €	98.640,00 €
F. Bike + Ride – Anlage		
5. Grunderwerb	4.400,00 €	
6. Verkehrsfläche	8.660,00 €	
7. Einrichtung	<u>5.410,00 €</u>	
	18.470,00 €	<u>18.470,00 €</u>
		1.900.140,00 €
Planung und Abrundung ca. 16 %		<u>299.860,00 €</u>
Erschließungskosten zu A. bis F.		<u>2.200.000,00 €</u>

Die Kosten zu b) Buchstaben A. bis F. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von der Stadt Bargtheide getragen. Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung zur Errichtung der P + R - Anlage im Haushalt für das Jahr 2004, bzw. folgenden Haushalten je nach Realisierungszeitraum bereitgestellt. Dies betrifft auch die bereits berücksichtigten Kostenansätze für den 2. Bauabschnitt der P + R – Palette, die voraussichtlich deutlich zeitversetzt errichtet wird.

c) Umgestaltung und Anpassung des Radwegesystems zwischen der Wendeanlage An den Stücken und der Wendeanlage des Hammoorer Weges einschließlich zugehöriger fußläufiger Anbindungen zu der Parkplatzpalette der P + R – Anlage und dem Bahntunnel.

A. Grunderwerb		
1. Geh- und Radwege	<u>31.000,00 €</u>	
	31.000,00 €	31.000,00 €
B. Verkehrsfläche		
1. Geh- und Radwege	<u>70.150,00 €</u>	
	70.150,00 €	70.150,00 €
C. Wegebeleuchtung		
1. Geh- und Radwege	<u>15.500,00 €</u>	
	15.500,00 €	<u>15.500,00 €</u>
		116.650,00 €
Planung und Abrundung ca. 16 %		<u>18.350,00 €</u>
Erschließungskosten zu A. bis C.		<u>135.000,00 €</u>

Die Kosten zu c) Buchstaben A. bis C. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von der Stadt Bargtheide getragen. Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung zur Errichtung der Geh- und Radwege im Haushalt für das Jahr 2004, bzw. folgenden Haushalten je nach Realisierungszeitraum bereitgestellt.

d) Zuwegung zu den Bahnsteigen und der Tunnelanlage der Deutschen Bahn AG durch die Anlage einer Rampe sowie einer Brücke und Zugängen zu den Bahnsteigen.

A. Grunderwerb und Erstellungskosten

1. Zuwegung Bahnanlage		<u>0,00 €</u>
		<u>0,00 €</u>

Die Zuwegung zu den Bahnsteigen und der Tunnelanlage der Deutschen Bahn AG sind Erschließungsanlagen der Deutschen Bahn AG und werden von ihr als Kostenträger getragen. Kostenansätze für die Stadt Bargtheide ergeben sich somit nicht.

e) Parkplatzzufahrt von der Bachstraße mit Neuanlage von Parkplätzen und Wohnwegführung

B. Verkehrsfläche – nur Anlage der

Parkplätze, da Zufahrt bereits teilausgebaut

1. Parkplätze Bachstraße	<u>57.750,00 €</u>	
	57.750,00 €	<u>57.750,00 €</u>

57.750,00 €

Planung und Abrundung ca. 16 %

9.250,00 €

67.000,00 €

Die Kosten zu e) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von der Stadt Bargtheide getragen. Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt frühestens für das Jahr 2006, bzw. folgenden Haushalten je nach Realisierungszeitraum bereitgestellt.

f) Wertstoffcontainerstandplatz östlich der Zufahrt der P + R –Anlage gegenüber dem Bahnhof

A. Grunderwerb

1. Wertstoffcontainerstandplatz		2.910,00 €
---------------------------------	--	------------

B. Flächenbefestigung

1. Wertstoffcontainerstandplatz	<u>5.730,00 €</u>	
	8.640,00 €	<u>8.640,00 €</u>

8.640,00 €

Planung und Abrundung ca. 16 %

1.360,00 €

10.000,00 €

Die Kosten zu f) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von der Stadt Bargtheide getragen. Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2004, bzw. folgenden Haushalten je nach Realisierungszeitraum bereitgestellt.

Sofern sich für einzelne Erschließungseinrichtungen die Realisierung zeitlich verschiebt, werden auch erst dann die erforderlichen Mittel in den künftigen Haushalten bereitgestellt.

9. Hinweisea) Altlasten

Von seiten des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, liegt eine umfangreiche Liste aus dem Jahre 1999 mit Altlastverdachtsflächen vor. Sie ist nach Straßenzügen geordnet. In einer ersten Durchsicht dieser Liste ist festgestellt, daß innerhalb des Plangebietes keine Altlastenverdachtsfläche vorhanden ist.

Nach Rücksprache vom 09. April 2002 bei der zuständigen Abteilung des Kreises Stormarn ist bisher nur telefonisch mitgeteilt worden, daß als Neuaufnahme das Grundstück An den Stücken Nr. 53 als Chemikalienimport mit der Altlastenrelevanz 2 aufgelistet ist.

Im Nahbereich, bzw. teilweise an das Plangebiet der Vorentwurfsfassung angrenzend, wird in der vorgenannten Liste aus dem Jahre 1999 als Altlastverdachtsfläche nur das Grundstück Hammoorer Weg 1 genannt. Nachfolgend wird eine Auflistung der Hauptbranchen für dieses Grundstück wiedergegeben:

<u>Straße</u>	<u>Jahrgang</u>	<u>Branche</u>	<u>Altlastenrelevanz</u>
Hammoorer Weg 1	1904	Baumaterialien Großhandlung	1
	1907	Baustoffhandlungen	1
	1911	Baustoffhandlungen	1
	1922	Kohlenhandlungen	1
	1922	Baustoffhandlungen	1
	1932	Holzimprägnieranstalt	2
	1932	Baugeschäft	1
	1932	Kohlenhandlungen	1
	1987/1988	Holzhandlungen / Glasbau	1

Zu beiden Altlastverdachtsflächen sind vorhandene Bauakten bei der Stadt Bargteheide überprüft und in die erste Fassung einer Dokumentation eingearbeitet. Diese Dokumentation zur Altlastenproblematik ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Für das Grundstück An den Stücken 53 ist aus vorliegenden Bauakten erarbeitet, daß in dem Gebäude lediglich das Büro eines Chemikalien Im- und Exportes bestanden hat. Direkte Lagerung, Vertrieb und Umsatz von Chemikalien an diesem Standort jedoch nachweislich nicht stattgefunden haben.

Hiernach ist festzustellen, daß hier keine Altlastenrelevanz 2 zu berücksichtigen ist. Es handelt sich ausschließlich um eine Büronutzung in der fraglichen Zeit.

Die Stadt Bargteheide geht davon aus, daß aufgrund des festgestellten Ergebnisses keine weitergehenden Belange und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Für das Grundstück Hammoorer Weg 1 ist festzustellen, daß auf diesem Grundstück, außerhalb des Plangebietes liegend und sich sehr umfangreich nach Osten fortsetzend, im Grunde über mehr als 1 Jahrhundert Baustoff, Holzhandlung und ähnliches betrieben wurde und sich über den gleichen Zeitraum eine Firmenkontinuität bestätigt. Die Aufarbeitung für dieses Grundstück erfolgt nicht zu den Nutzungsvorgaben der Altlastenrelevanz 1, weil diese Nutzung des Grundstückes im weiteren Sinne als Holz Im- und Exportfirma bis heute besteht.

Aus den vorliegenden Bauakten, die bisher nur überprüft worden sind, läßt sich keine Holzimprägnieranstalt für das Jahr 1932 ableiten. Im übrigen ist mit der Entwurfsfassung das Plangebiet des Bebauungsplanes im betreffenden südlichen Bereich erheblich reduziert, so daß das Grundstück Hammoorer Weg Nr. 1 nunmehr mehr als 130 m von den nächstgelegenen Baugrundstücken entfernt liegt. Es wird davon ausgegangen, daß eine Betroffenheit für den Plangeltungsbereich der Entwurfsfassung nicht mehr besteht.

Da jedoch in nächster Zeit für die mit der Entwurfsfassung herausgenommen südlich liegenden Bauflächen die verbindliche Überplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung und Ergänzung vorgesehen ist, soll diese Problematik dann im Zusammenhang mit diesem vorgesehenen Bauleitplanverfahren weiter aufgearbeitet werden.

Auf weitergehende Ausführungen in der Begründung wird verzichtet, da auch aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sich keine Bestätigung des Altlastenverdacht es ergeben hat.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Grundwasserabsenkung

Für die Bebauung der Baugrundstücke ist darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung durch Kellerdränagen eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen ist. Es wird daher empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. es ist eine sogenannte „Wanne“ für das Kellerbauwerk zu errichten. Die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse sind von den Veranlassern zuvor zu beantragen.

Ver- und Entsorgung

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse 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 der Schleswig in Ahrensburg, Kurt-Fischer-Straße 52, Tel.: (04102) – 494-0 bzw. 494-569 zu erfragen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit eventuell notwendigen Kabelumlegungen zu rechnen ist. Dies ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Des weiteren befinden sich vorhandene Wasserleitungen im Plangebiet, für die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Sanierung vorgesehen ist. Aus diesem Grunde ist gleichfalls eine Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen mit dem Versorgungsträger bezüglich der vorhandenen Wasserleitungen zeitgerecht durchzuführen.

Von seiten des Versorgungsträgers Hamburger Gaswerke GmbH (jetzt E.ON Hanse AG) sind Übersichten mit vorhandenen bzw. geplanten Gasleitungen mitgeteilt. Diese Übersichten sind nachfolgend in Ausschnitten wiedergegeben. Bei Bau- und Erschließungsarbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger die genaue Lage dieser Leitungen festzustellen und Arbeiten an sowie im Umgebungsbereich nach den geltenden Vorschriften und Richtlinien durchzuführen.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg (jetzt E.ON Hanse AG) in Bargtheide trat gemäß § 14 des Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargtheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargtheide liegt.

ÖPNV

Zur Thematik des ÖPNV sind sowohl die Belange des straßengebundenen als auch die des schienengebundenen Verkehrs in hinreichendem Maße berücksichtigt.

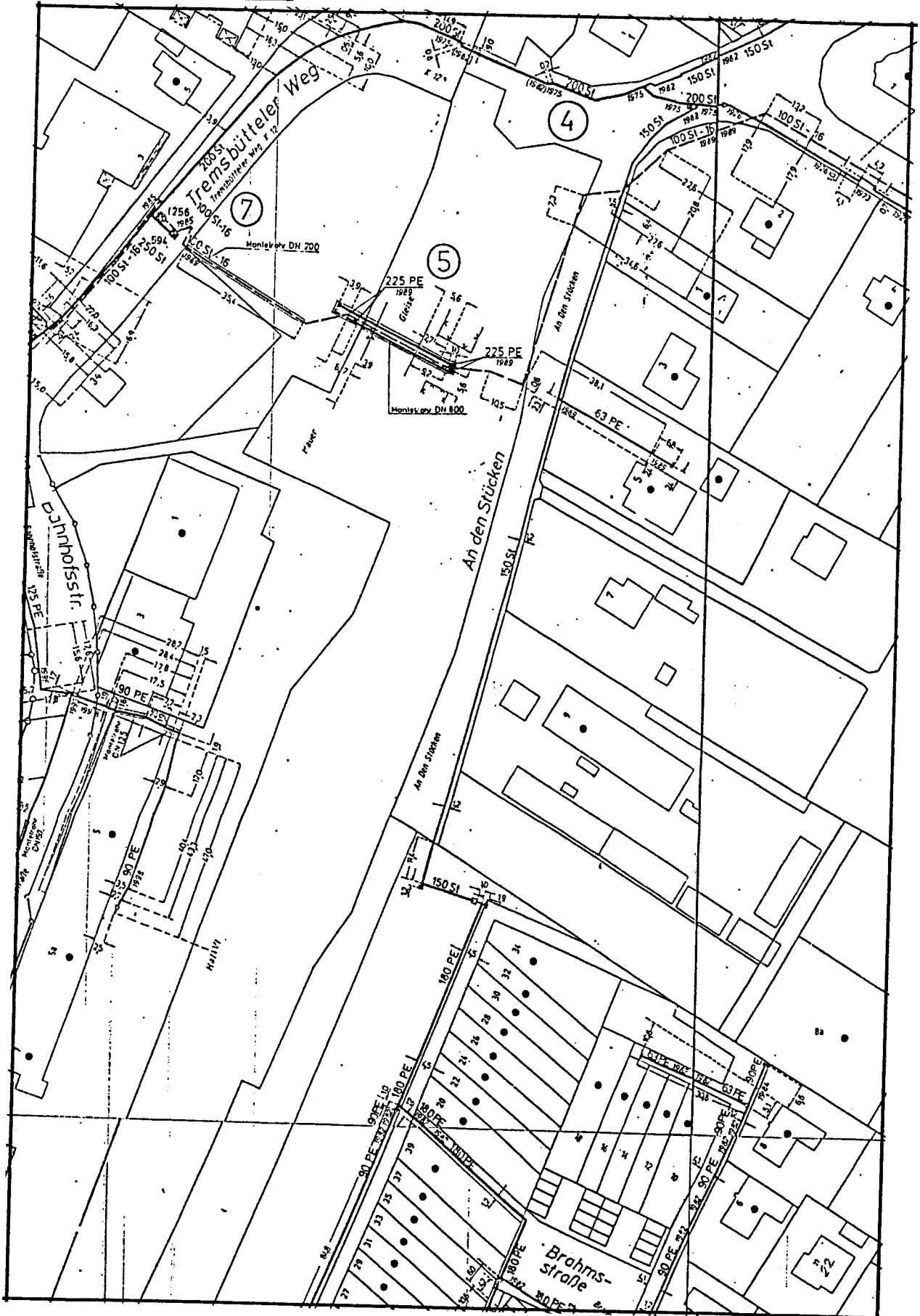
Zum einen befindet sich im Bereich des Bahnhofes auf der Westseite der Bahnstrecke, und zu erreichen durch die künftige Tunnelanlage, der nächstgelegene straßenbezogene ÖPNV-Anbindungspunkt. Hierzu wird nachfolgend ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn wiedergegeben.

Für den schienengebundenen ÖPNV werden mit der vorliegenden Planung umfangreiche Neuentwicklungen aufgezeigt und gesichert. Es handelt sich hier langfristig um die Möglichkeit zur Anbindung sogar an den Hamburger S-Bahn Verkehr. Auf weitergehende Hinweise wird jedoch verzichtet.

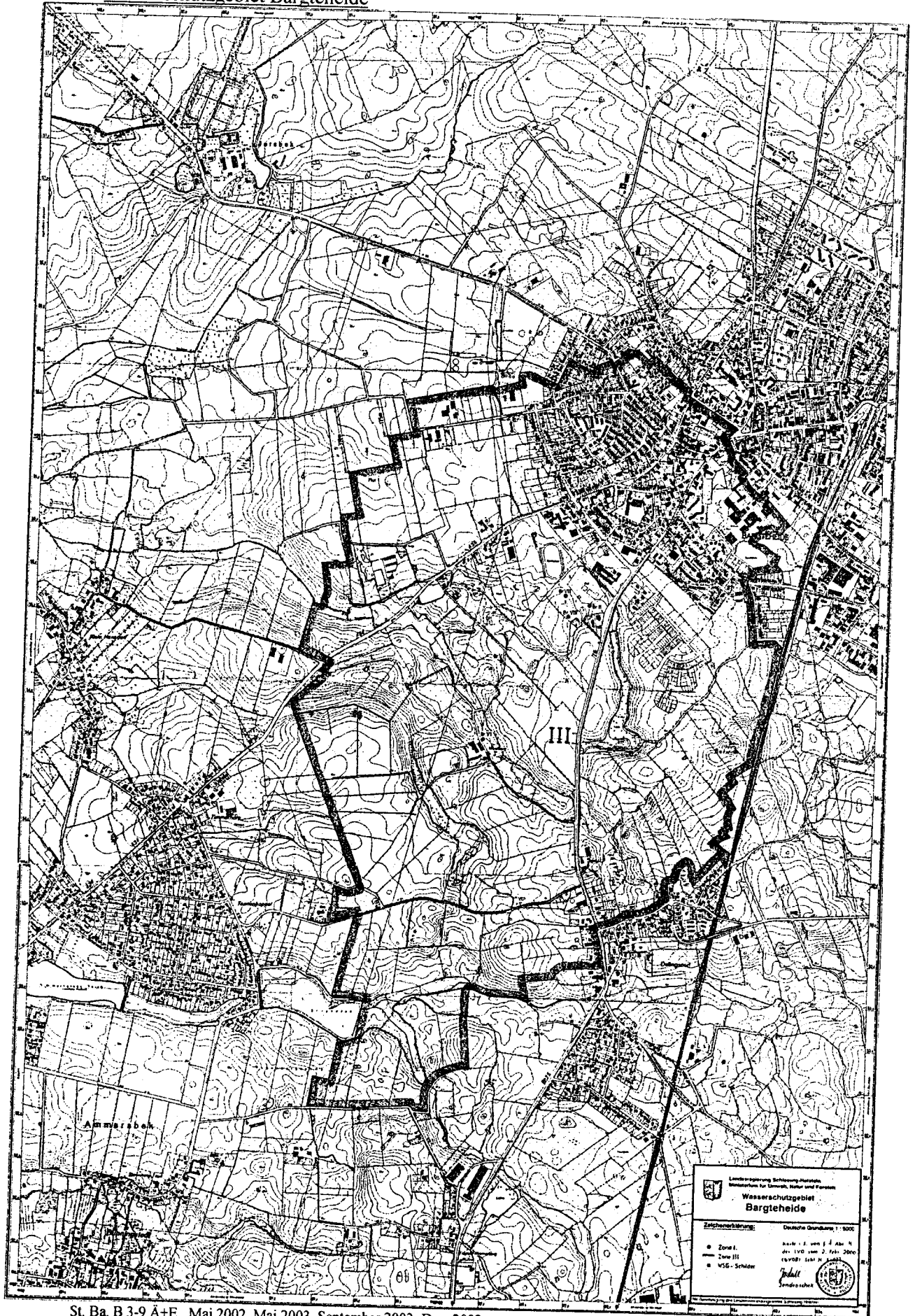
Archäologische Denkmale

Von dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ist mitgeteilt, daß innerhalb des Plangebietes zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt sind und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind. Gleichzeitig erteilt das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ein Negativattest. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß östlich außerhalb des Plangebietes sich das sogenannte Hünengrab als eingetragenes archäologisches Denkmal befindet.

Ausschnitte aus mitgeteilten Leitungsplänen der Hamburger Gaswerke GmbH
(jetzt E.ON Hanse AG)



Wasserschutzgebiet Bargtheide



Stadt Bargteheide
 Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: September 2003, Dezember 2003

Flurstück	Gesamt- Flur- stückes	Größe des Flur- stückes im Plan- gebiet	Reines Wohngb. WR	Allgem. Wohngb. W/A	Verkehrs- fläche – Straße neu	Gehweg	Wohn- weg	Geh- und Radweg	Straßen- begleit- grün tlw. mit Bö- schung	Bike+ Ride- platz	Parkplatz mit Wen- deanlage	Rampe, Zufahrt zu P+R- Anlage	Park- plätze P+R- Anlage	Bahnani. Rampe Bahn- tunnel	Gemein- schaftsall- müllge- füßstand platz	Wertstoff container stand- platz	Trans- forma- toren- station	private Grünfl. -extens. Gras- und Kraut-	Kleinge- wässer -Teich-	Gesamt
464/58	1.770 qm	1.770 qm		1.770 qm																1.770 qm
465/58	792 qm	792 qm		792 qm																792 qm
466/58	1.224 qm	1.224 qm		1.224 qm																1.224 qm
55/4	1.682 qm	1.682 qm		1.682 qm																1.682 qm
52/5 tlw.	236 qm	236 qm		236 qm																236 qm
235/55	295 qm	295 qm		295 qm		295 qm														295 qm
292/55	2.838 qm	2.838 qm		2.838 qm																2.838 qm
53/53	5.736 qm	5.736 qm		5.736 qm																5.736 qm
700/1	396 qm	396 qm		396 qm																396 qm
701	226 qm	226 qm		226 qm																226 qm
702	226 qm	226 qm		226 qm																226 qm
703	227 qm	227 qm		227 qm																227 qm
704	227 qm	227 qm		227 qm																227 qm
705	225 qm	225 qm		225 qm																225 qm
706	226 qm	226 qm		226 qm																226 qm
707	351 qm	351 qm		351 qm																351 qm
731	135 qm	135 qm		135 qm			135 qm													135 qm
732	351 qm	351 qm		351 qm																351 qm
733	225 qm	225 qm		225 qm																225 qm
734	224 qm	224 qm		224 qm																224 qm
735	224 qm	224 qm		224 qm																224 qm
736	231 qm	231 qm		231 qm																231 qm
737	214 qm	214 qm		214 qm																214 qm
738	314 qm	314 qm		314 qm																314 qm
739 tlw.	353 qm	353 qm		353 qm			123 qm													353 qm
740/3	303 qm	303 qm		303 qm																303 qm
741/3	189 qm	189 qm		189 qm																189 qm
742/3	179 qm	179 qm		179 qm																179 qm
743/3	371 qm	371 qm		371 qm																371 qm
50/122 tl.	1.382 qm	701 qm		1.382 qm			701 qm													1.382 qm
50/123	2.966 qm	2.966 qm		2.966 qm			310 qm				1.092 qm							1.525 qm		2.966 qm
50/35	1.863 qm	1.863 qm		1.863 qm																1.863 qm
530/6	4.894 qm	4.894 qm		4.894 qm													30 qm			4.894 qm
530/7	4.863 qm	4.863 qm		4.863 qm			552 qm				110 qm							3.976 qm	225 qm	4.863 qm
60/19 tlw	898 qm	898 qm		898 qm				11 qm												898 qm
60/9	291 qm	291 qm		291 qm					100 qm											291 qm
55/3	2.035 qm	2.035 qm		2.035 qm					45 qm			24 qm								2.035 qm
60/15	3.233 qm	3.233 qm		3.233 qm					1.073 qm				47 qm		15 qm					3.233 qm
60/10	3.506 qm	3.506 qm		3.506 qm					1.566 qm			1.243 qm								3.506 qm
50/83	2.784 qm	2.784 qm		2.784 qm					2.293 qm			572 qm		50 qm						2.784 qm
50/84	4.014 qm	4.014 qm		4.014 qm					1.688 qm			216 qm								4.014 qm
60/22 tlw	18.224 qm	18.224 qm		18.224 qm					257 qm			1.404 qm								18.224 qm
Übertrag				11.656 qm		295 qm	1.821 qm	1.433 qm	7.044 qm	135 qm	1.202 qm	3.459 qm	1.723 qm	817 qm	15 qm	60 qm	30 qm	9.454 qm	225 qm	54.683 qm

Stadt Bargteheide
 Bebauungsplan Nr. 3 - 9. Änderung und Ergänzung
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung - Blatt 2

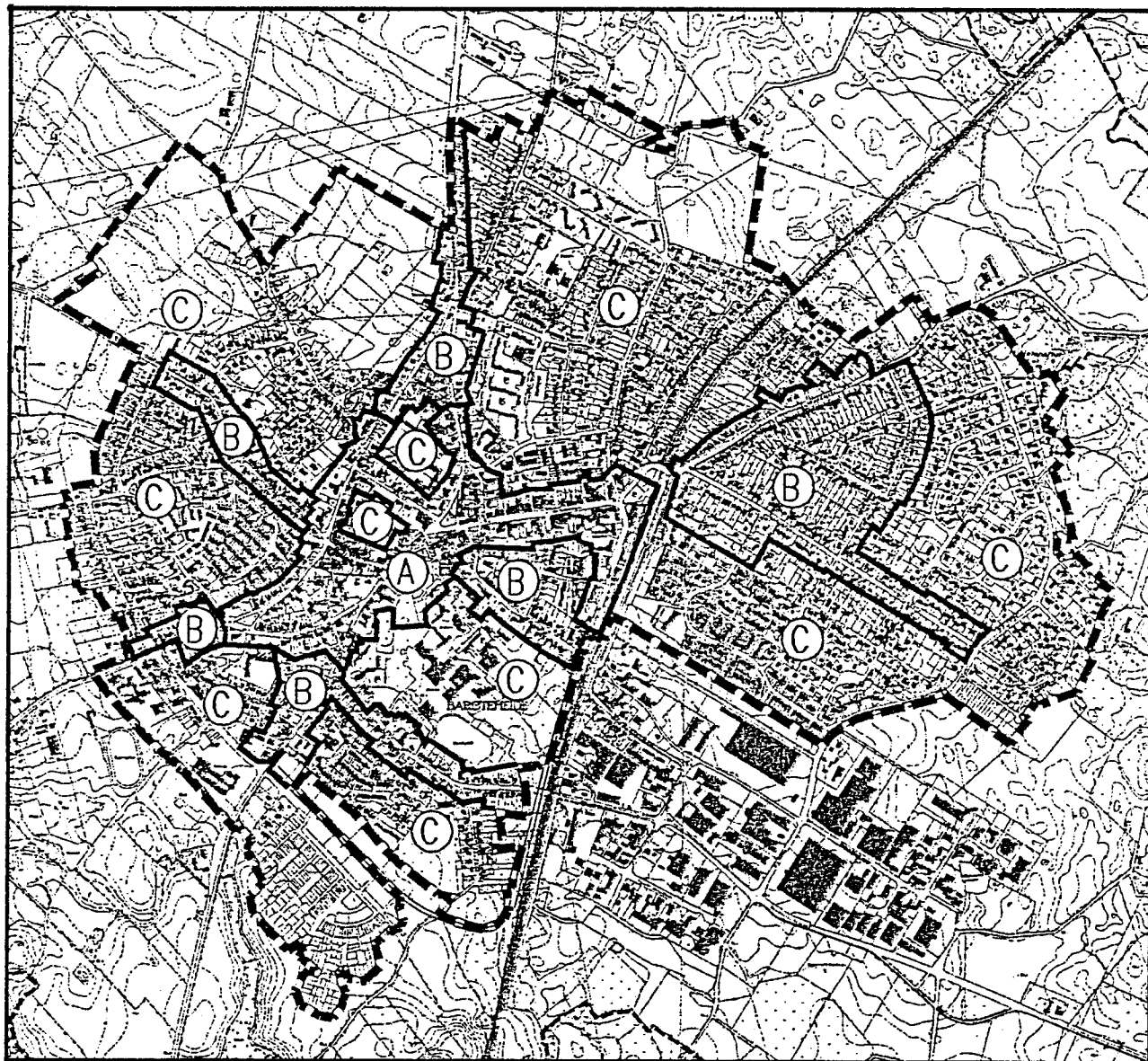
Stand: September 2003, Dezember 2003

Flurstück	Gesamtgröße des Flurstückes	Größe des Flurstückes im Planungsgebiet	Reines Wohngeb. WR	Allgem. Wohngeb. WA	Verkehrsfläche - Straße neu	Gehweg	Wohnweg	Geh- und Radweg	Straßenbegleitgrün tlw. mit Böschung	Bike+Ride-Platz	Parkplatz mit Wendeanlage	Rampe, Zufahrt zu P+R-Anlage	Parkplätze P+R-Anlage	Bahnmla. Rampe Bahntunnel	Gemeinschaftsanlage Müllgefäßstandplatz	Wertstoffcontainerstandplatz	Transformatorstation	private Grünfl. -extens. Gras- und Kraut-	Kleingewässer -Teich-	Gesamt
Übertrag von Bl. 1			11.656 qm	14.278 qm	1.036 qm	295 qm	1.821 qm	1.433 qm	7.044 qm	135 qm	1.202 qm	3.459 qm	1.723 qm	817 qm	15 qm	60 qm	30 qm	9.454 qm	225 qm	54.683 qm
60/14	827 qm	827 qm						116 qm	282 qm			355 qm	74 qm							827 qm
60/27	138 qm	138 qm							138 qm											138 qm
60/26	186 qm	186 qm										186 qm								186 qm
60/13	83 qm	83 qm										83 qm								83 qm
60/25	370 qm	370 qm							186 qm			184 qm								370 qm
60/24	6 qm	6 qm										6 qm								6 qm
45/28	50 qm	50 qm										50 qm								50 qm
45/27	3 qm	3 qm										3 qm								3 qm
60/23	5 qm	5 qm										5 qm								5 qm
60/21	29 qm	29 qm										29 qm								29 qm
45/23 tlw	39 qm	24 qm										24 qm								24 qm
Gesamt			11.656 qm	14.278 qm	1.036 qm	295 qm	1.821 qm	1.549 qm	7.650 qm	135 qm	1.202 qm	4.384 qm	1.797 qm	817 qm	15 qm	60 qm	30 qm	9.454 qm	225 qm	56.404 qm

Überlagernde Darstellungen auf folgenden Flurstücken:

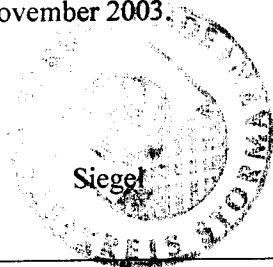
Flurstück	Lärmschutzwall	Tiefgarage	Gemeinschaftsstellplatzanlage	Park+Ride-Palette	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
55/5					236 qm
292/55					186 qm
53/53		798 qm			420 qm
50/35			790 qm		
530/6			1.221 qm		
50/123					
50/84				11 qm	
50/83				1.193 qm	
60/15				136 qm	
530/7					
60/22				912 qm	
60/10				757 qm	
Gesamt	4.286 qm	798 qm	2.011 qm	3.009 qm	842 qm

11. Übersichtsplan Ortsgestaltungssatzung 2001 der Stadt Bargteheide
- unmaßstäblich

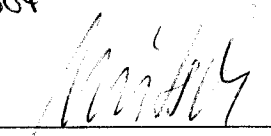


Vermerk

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung, Gebiet: östlich der Bahn, von der Einmündung Tremsbütteler Weg bis zur Wendeanlage Hammoorer Weg unter Einschluß der den Bereich abgrenzenden Baugrundstücke Struhberg Nr. 2, An den Stücken ungerade Nrn. 1 bis 15, Brahmsstraße gerade Nrn. 20 bis 34, Brahmsstraße ungerade Nrn. 39 bis 19, Bachstraße gerade Nrn. 2 bis 6, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 05. November 2003.



Bargteheide, den 17. Juni 2004



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 2002; Juli 2002; Mai 2003; September 2003; Dez. 2003