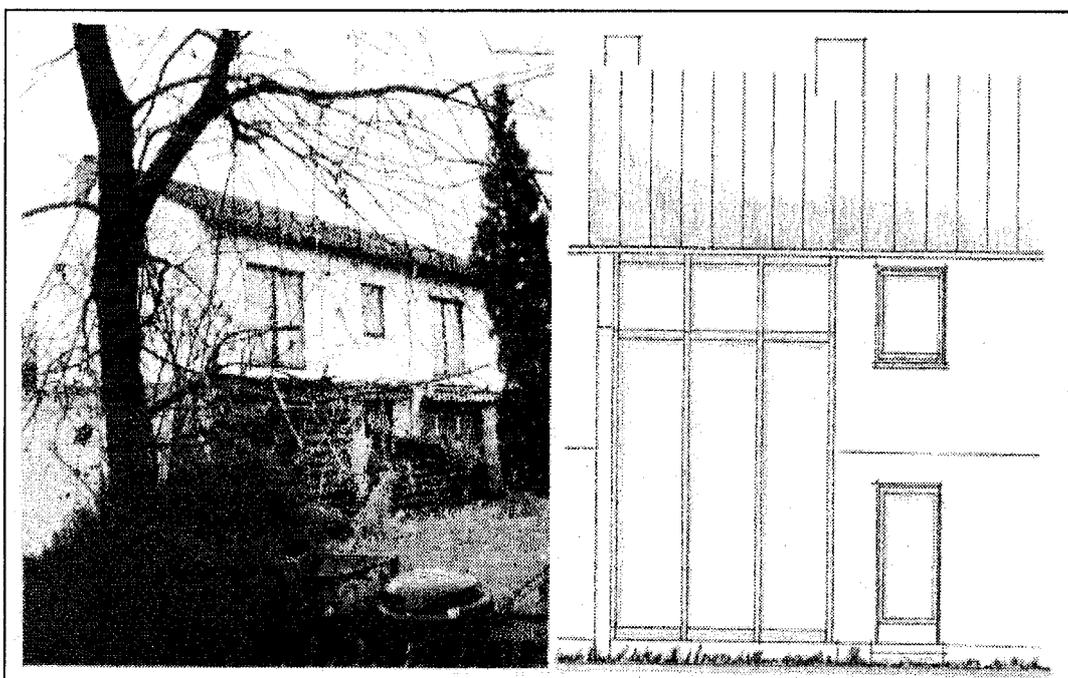


BEGRÜNDUNG
zur Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 7
der Stadt Bargteheide
(BP 7 - Neu)



Für das Gebiet:

Alte Landstraße, gerade Nrn. 48 bis 68, Hasselbusch, gerade Nrn. 2 bis 48, Jersbeker Straße, ungerade Nrn. 17 bis 35, Amselweg, beidseitig, Meisenweg, beidseitig, Starenweg, beidseitig, Flederbusch, beidseitig

Gliederung

1.0 Grundlagen

- 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum
- 1.2 Vorherige B-Pläne und F - Plandarstellung
- 1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Plangrundlage
- 1.6 Altlastenunbedenklichkeit

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Ruhender Verkehr
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Maßnahmen zur Denkmalpflege
- 2.5 Grünordnung

3.0 Versorgung

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.3 Gasversorgung
- 3.4 Fernmeldeeinrichtungen

4.0 Entsorgung

- 4.1 Abwasserentsorgung
- 4.2 Oberflächenentwässerung
- 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
- 4.4 Abfallbeseitigung

5.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

7.0 Immissionsschutz

- Anlage:**
- 1) Entwurf zur Ausbauplanung Jersbeker Straße
 - 2) Lärmuntersuchung Masuch + Olbrisch vom Dez. 1996

1.0 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Plangebiet grenzt direkt an den Innenstadtbereich Bargtheides und wird begrenzt:

Im Norden durch den Hasselbusch,
im Nordosten durch die Jersbeker Straße,
im Südosten durch die Alte Landstraße - B 434,
im Westen durch den Hasselbusch.

Das Plangebiet ist, bis auf wenige Baulücken, bebaut. Entlang der Straßenverbindungen Hasselbusch, Jersbeker Straße und Alte Landstraße sind noch einige der alten I-II geschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude (s. Abbildung 1 = Alte Landstraße / Ecke Jersbeker Straße) vorhanden. Vier der Grundstücke an der Alten Landstraße befinden sich im Umgebungsbereich des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kulturdenkmals der gegenüberliegenden Kirche. Im Inneren des Plangebietes entlang der Straßen Amselweg, Starenweg und Meisenweg befindet sich die zweigeschossige Reihenhausbebauung „Vogelsiedlung“ (s. Abbildung 2), wobei hier eine Tendenz zur städtebaulich ungeordneten Errichtung von Wintergärten und Nebengebäuden zu beobachten ist. Eine zweite, neuere II-geschossige Reihenhaus-siedlung „Am Hasselbusch“ wird über den südlichen Hasselbusch erschlossen. Die restlichen Grundstücke sind I-II - geschossig nach unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen bebaut. Auf dem Eckgrundstück Hasselbusch / Alte Landstraße befindet sich ein Polizeistandort, wobei auf der östlich angrenzenden Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung dichter Baumbestand vorhanden war. Von den vier vorhandenen Spielplätzen sind die beiden größeren (innerhalb der „Vogelsiedlung“ und am östlichen Ende des Fliederbusches) sehr gut eingegrünt.



1.2 Vorherige B-Pläne und F- Plandarstellung

Der Ursprungsplan für dieses Gebiet B-Plan Nr.7 -Neu- wurde am 16.September 1980 rechtsverbindlich und enthält I-II geschossige WA- und WR- Gebietsfestsetzungen mit einer GRZ von 0,3 - 0,5 und gebäudeumschließenden Baulinien. Außerdem wurde die, am südlichen Hasselbusch damals noch vorhandene, Holzplatzlagerfläche als MI-Gebiet und das Eckgrundstück Hasselbusch / Alte Landstraße als „Gemeinbedarfsgrundstück“ dargestellt.

Für das Teilgebiet „Hasselbusch gerade Nr. 22 bis 40b, Nr. 42 bis 48, Flederbusch Nr. 1 und Nr. 1a“ wurde am 6. Dezember 1988 -bei gleichzeitiger Aufhebung des entsprechenden Teiles des Ursprungsplanes- die 1.Änderung des B-Planes Nr. 7 -Neu- rechtskräftig. Sie beinhaltet eine grundstücksweise Baugrenzenausweisung mit der Eröffnung von Baumöglichkeiten in der zweiten Bauflucht und Lärmschutzfestsetzungen.

Am 8. Februar 1990 beschloß die Stadtvertretung Bargteheide die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 für das Gebiet „Südwestlich Jersbeker Straße, ungerade Nr. 19 bis Nr. 35; beidseitig Amselweg; beidseitig Starenweg; beidseitig Meisenweg, südlich rückwärtig Hasselbusch gerade Nr. 40 c, d, e und Nr. 38 teilweise, nordöstlich Hasselbusch, gerade Nr. 2 bis 4 nordwestlich Alte Landstraße, gerade Nr. 48a bis Nr. 68“.

Kurz darauf beschloß die Stadtvertretung Bargteheide am 4. Juli 1990 die 3. Änderung des Ursprungsplanes für den Teilbereich „Nordöstlich der Straße Hasselbusch, gerade Hausnummer 8 bis 8y und 10 bis 10z“ - Fläche des ehemaligen Holzlagerplatzes. Diese 3. Änderung wurde am 8. Februar 1992 rechtskräftig, bei gleichzeitiger Aufhebung des entsprechenden Teiles des Ursprungsplanes. Sie beinhaltet die Umwidmung des MI in eine II-geschossige WA-Gebietsausweisung für die Reihenhausanlage „Am Hasselbusch“.

In der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide vom 10. Februar 1994 wurde der o.g. Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 -Neu- aufgehoben.

Gleichzeitig ist für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes der Aufstellungsbeschluß für eine Neuaufstellung - ergangen, so daß bei Erlangung der Rechtskraft des BP 7 Neu der gesamte Ursprungsplan aufgehoben werden kann.

Da der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide 20 Jahre alt ist und diverse Teilgebietsänderungen existieren, wurde am 17. März 1991 von der Stadtvertretung Bargteheide die Neuaufstellung des F-Planentwurfes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der neue FNP wurde 1996 mit Auflagen vom Innenministerium genehmigt, so daß mit der Verbindlichwerdung des Planes 1998 gerechnet werden kann. In der Neuaufstellung ist das BP 7 Neu-Gebiet - mit Ausnahme des Eckgrundstücks Hasselbusch / Alte Landstraße = Öffentliche Verwaltung - als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Die Tendenz zur städtebaulich ungeordneten Errichtung von Wintergärten und Nebengebäuden in der Reihenhausanlage „Vogelsiedlung“ soll zugunsten von städtebaulich und naturräumlich vertretbaren B-Planfestsetzungen gestoppt werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen enthaltenden Nutzungsmaße, Bauflächenabgrenzungen, Baumöglichkeiten, Darstellungsarten und textlichen Festsetzungen müssen überprüft, aktualisiert und für das gesamte Gebiet einheitlich neu geordnet werden.

Darüberhinaus soll die Voraussetzung zur Realisierung des Entwurfs für den Ausbau der Jersbeker Straße, einschließlich Radweg, über entsprechende Festsetzungen in der Neuaufstellung des B-Planes 7 - Neu- gesichert werden und es soll die Stellplatzsituation sowie die gebietsinterne Verkehrsströme/- belastungen erhoben und analysiert werden.

Die für die Straßenzüge Jersbeker Straße und Alte Landstraße vorhandenen Lärmimmissionen müssen in Form von passiven Schallschutzfestsetzungen berücksichtigt werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den BP Nr. 7 Neu gelten:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. S. 2049),

b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,

c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11. Juli 1994,

d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Das Vermessungsbüro Grob, Teetzmann und Spriek, Ahrensburg erstellte für die Plangrundlage eine Vermessung inclusive Baumkataster und beglaubigte die Plandarstellung.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Umweltbehörde des Kreises Stormarn sind dem Kreis keine Erkenntnisse oder Hinweise über Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen für den gesamten Innenbereich der Stadt Bargteheide bekannt. Da auch der Stadt Bargteheide keine Hinweise auf Altlasten/ bzw. -verdachtsflächen für das B - Plangebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, daß das B-Plangebiet insgesamt „altlastenfrei“ ist.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Jersbeker Straße, die Alte Landstraße - B 434 und den Hasselbusch. Aufgrund der gestiegenen Verkehrsfrequenz der letzten Jahre ist der Ausbau der Jersbeker Straße einschließlich Anlage von Radwegen erforderlich, wobei zum Straßenausbau maximal 1m der privaten Grundstücksflächen (im B-Plan nicht mehr darstellbar, s. Anlage „Entwurf zur Ausbauplanung Jersbeker Straße“) benötigt wird. Außerdem soll die Jersbeker Straße im Bereich des Schnittes A-A zur Verkehrsberuhigung eingeeengt werden (angestrebte Fahrbahnbreite hier: 4,50m), wobei der Umbau der Straßenverkehrsfläche überwiegend dem Schnitt B-B (angestrebte Fahrbahnbreite hier: 6,00m) entsprechen soll.

Die innere Erschließung des bebauten Gebietes erfolgt über die im Ursprungsplan und seinen Änderungen festgesetzten, überdimensioniert ausgebauten Straßenflächen (einschließlich der Zufahrten zu den Garagenanlagen) sowie die Geh- Fahr- und Leitungsrechte. Die Überdimensionierung des Amselwegs wirkt sich nicht nur störend auf das Wohnumfeld aus, sondern führt auch zur „Schleichwegnutzung“ (Umfahrung der Kreuzung Jersbecker Straße/ Alte Landstraße für Lkw`s und Pkw`s). Ein miteinander verbundenes Fuß- Radwegsystem fehlt zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen.

Aufgrund des gestiegenen Pkw- Anteils pro Haushalt können die im Ursprungsplan und seinen Änderungen enthaltenen privaten Stellgarenausweisungen den Spitzenbedarf nicht mehr decken. Im Rahmen der Vorentwürfe zur B-Planneuaufstellung wurden deshalb die 3 folgenden Stellplatzalternativen entwickelt:

- Alternative I = Verkehrsberuhigung des Amselweges, Meisenweges und Starenweges als wohnumfeldverbessernde Maßnahme (totaler Straßenausbau mit Fahrbahnverschwenkungen und einheitlichem Niveau, unterschiedlichen Straßenmaterialien, Straßenbaumpflanzungen und neue Gemeinschaftscarportanlagen),
- Alternative II = Festsetzung einer Tiefgarage auf dem Eckgrundstück Jersbecker Straße/ Alte Landstraße
- Alternative III = Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen auf dem straßenseitigen Bereich des Flurstücks 79/12 nordwestlich der Polizei.

Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Bargteheide sprach sich die Stadtvertretung gegen die Verkehrsberuhigungsalternative I und die Alternative III aus. Da sich auch die Alternative II nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer ebenfalls nicht realisieren läßt, und einzelne städtebaulich ungeordnete Stellplatzfestsetzungen den Gebietscharakter nicht negativ verändern sollen, kann das Defizit in Spitzenzeiten nicht gedeckt werden. Stattdessen werden gemäß Stadtvertretungsbeschluß die Ursprungsplanstellplatzfestsetzungen beibehalten.

Die aktuellen Leitvorstellungen der Konzeption zur Neuaufstellung des BP 7 beinhalten :

Verkehrsberuhigung durch Teilaufpflasterungen in den beiden Einmündungsbereichen des Amselweges und Tempo-30- Verkehrsschildern sowie Schaffung von Fuß-/Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen.

Auf der Grundlage dieser Konzeption werden die innenliegenden Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereiche bzw. Geh-; Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt und die Empfehlung zur Teilaufpflasterung der Einmündungsbereiche wird als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen.

Gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 24.09.1997 sollen die Bürgersteige auf der westlichen Straßenseite der alten Landstraße eine durchgängige Breite von 2,00 m erhalten. Die hierfür zum Teil nötigen Bürgersteigverbreiterungen (z. B. bei dem Grundstück Alte Landstraße 50 um ca. 74 cm) sind in der B- Planzeichnung nicht detailliert darstellbar und müssen zu gegebener Zeit auf der Grundlage der zu erstellenden Straßenplanunterlagen von den Grundstückseigentümern erworben werden.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sind gemäß Text Nr. 5.1 die Fassaden zu begrünen und soll der Versiegelungsgrad der Zufahrtsflächen gemäß Textfestsetzung Nr. 3.1 (Maßnahme zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts) langfristig verringert werden.

2.3 **Bebauung**

Art der baulichen Nutzung

Da die bisher verbindliche Art der Nutzung weitgehend der vorhandenen Nutzung entspricht, wird sie überwiegend beibehalten.

Die innenliegende ruhige Reihenhausanlage „Vogelsiedlung“ wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die Ecksituation Alte Landstraße/ Jersbeker Straße wird z. Zt. geprägt durch Wohnen, Handel und Handwerk (Tischlerei). Aus städtebaulichen Gründen soll vorerst diese „Eckmischung“ erhalten bleiben. Analog zur Rahmenplankonzeption für die vis a vis liegende Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungsecksituation erfolgt deshalb hier die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB).

Die restlichen Bauflächen werden aufgrund ihrer Lage und und Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) ausgewiesen.

Der Polizeistandort wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt (II-geschossig).

Maß der baulichen Nutzung

In der Reihenhausanlage „Vogelsiedlung“ (WR-Gebiete) wurden alle Reihenhauseigentümer von der Stadtverwaltung angeschrieben, um den tatsächlich vorhandenen Bedarf an Wintergartenanbauten sowie die Vorstellungen zur Größenordnung zu erfassen. Basierend auf den abgegebenen Eigentümerstellungen werden in einzelnen Reihenhauszeilen einheitliche eingeschossige Festsetzungen zur Errichtung von Wintergärten nebst Abweichungen von den Baulinien für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich gliedernde Funktionen haben festgesetzt (s. Text Nr. 1.3 und 2.1 sowie Darstellung ohne Normcharakter). Aufgrund der hierdurch entstehenden stärkeren Versiegelung des Gartenbereichs wird für diese Zeilen empfohlen, an der Südseite keine weitere Abweichung von den Baulinien vorzunehmen.

Da die Versiegelungsmöglichkeiten bei den anderen Reihenhauszeilen - bei denen keine eingeschossige Wintergartenanbaumöglichkeit festgesetzt wurde - geringer sind, soll über die Festsetzung 2.1 hier als „Minimallösung“ die südliche Erweiterung in Form eines „Lichtfenstererkers“ (s. Darstellung ohne Normcharakter) ermöglicht werden.

Vereinzelte werden bei der Ausweisung der Wintergärtenflächen -wie im Meisenweg 11 und in der Alten Landstraße 54 - die notwendigen Grenzabstände der LBO unterschritten, so daß eine Baugenehmigung für diese Wintergärten nur auf der Basis von entsprechenden rechtlichen Vereinbarungen (z. B. Baulast) erfolgen kann.

Außerdem werden Festsetzungen für städtebaulich geordnete und zu begrünende Nebenanlagen festgesetzt.

In der Reihenhausanlage werden aus städtebaulichen Gründen maximale Gebäudegrundflächen- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanz- und Erhaltungsbindungen s. Text Nr. 5.0) aufgenommen.

Um sicherzustellen, daß sich An- und Neubauten in die bestehende Gebäudesubstanz einfügen, werden im Text Nr. 9.0 Gestaltungsvorschriften festgesetzt, wobei Befreiungen vom Farbton der Dacheindeckung (Text Nr. 9.2) immer dann vorstellbar sind, wenn keine glasierten umfeldunüblichen Farbtöne (z. B. keine grünen, blauen, gelben oder Neon-Farbtöne) verwandt werden.

Im besonderen Wohngebiet befinden sich z. Zt. Wohngebäude und eine Tischlerei mit Laden im Kreuzungsbereich (s. hierzu auch Pkt. 7 Immissionsschutz und Anlage 2), wobei die Tischlereinutzung eventuell langfristig aufgegeben wird.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich Jersbeker Straße/ Alte Landstraße soll vorerst die vorhandene Mischung gesichert werden. Solange die Tischlerei an diesem Standort existiert, müssen etwaige, künftig an die Tischlerei heranrückende Bauungen einen Mindestabstand zum Rand der den Liefer-Lkw zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche von 4,4 m einhalten. Dies hat zur Folge, daß die Baulücke zwischen den Gebäuden Alte Landstraße 48 und Jersbeker Straße 17 erst dann geschlossen werden kann, wenn die Tischlerei diesen Standort aufgegeben hat.

Eventuelle langfristige bauliche Veränderungen sollen in Form einer geschlossenen städtebaulichen Eckabrundung und -betonung erfolgen, um gleichzeitig gestalterische und immissionsmindernde Funktionen erfüllen zu können. Denkbar wäre dann eine Wohn-/ Geschäfts- Büro-nutzungskombination analog zur vis a vis liegenden Ecksituation.

Im Zusammenhang mit den dabei ggf. erforderlich werdenden neuen Zufahrtsregelungen sind die Verkehrssicherheitsbelange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Die GRZ und GFZ wird aufgrund der genannten städtebaulichen Gründe hier hoch mit 0,5 und 0,8 festgesetzt. Zum Schutz der geplanten Nutzungsmischung werden Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß Text Nr. 1.2 ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird, orientierend am gebietsinternen und angrenzenden Gebäudebestand in den WA-Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,25 bis 0,8 bei I bzw. II geschossiger, überwiegend offener Bauweise, festgesetzt. Die höchste Ausnutzungsfestsetzung entfällt dabei auf die Flurstücke 88/27 + 79/14 (Alten- und Pflegeheim), um die für den Fortbestand der Einrichtung notwendigen An- und Umbauten realisieren zu können. Außerdem wird in der stark verdichteten Reihenhausanlage „Am Hasselbusch“, die bisherige Ausweisung von maximalen Gebäudegrundflächen- und Geschoßflächenzahlen beibehalten.

Auf den Einzelhausgrundstücken werden, die im Ursprungsplan enthaltenen, über Grundstücksgrenzen hinausgehenden Bauflächen zugunsten einer städtebaulich geordneten, grundstücksbezogenen Bauflächenfestsetzung aufgehoben.

In allen Baugebieten sind Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen gemäß Text Nr. 2.1 zulässig, wenn sie städtebaulich gliedernde Funktion haben. Diese Abweichungen gelten nur für unwesentliche Bauteile und sollen dem Bauherren Gestaltungsfreiräume eröffnen. Außerdem sollen sie dazu beitragen, daß der gewachsene Raumbedarf unbürokratisch abgedeckt werden kann.

2.4 Maßnahmen zur Denkmalpflege

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung - die nachfolgend beschriebene Kirche (Abbildung 3):



KIRCHE AN DER ALTEN LANDSTRASSE, 1817 von F.C. Heylmann unter Benutzung von Resten des Vorgängerbaus errichtet. Längsrechteckige Backstein-Saalkirche mit Walmdach und kleinen Ostgiebel. Die Nordwand größtenteils aus Feldstein und vom Bau des 13. Jh. stammend. Die ost- und der größte Teil der Südwand neu von 1817, erstere mit Halbrundfenster, letztere mit zwei Reihen von Rechteckfenstern und neugotischem Portal. An der Westseite ein mit Feldstein begonnener älterer Turm aus Ziegeln, mit neugotischer Westwand von 1890, obere Partie von 1829 und achteckigem Helm. Daneben ältere Feldsteinturmsätze an der Westwand (Quelle: Kunst-Topographie Schleswig-Holstein, Neumünster 1969, Seite 845ff.)

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere und Innere des Kirchengebäudes. Zum Schutz des Kulturdenkmals ist vom Kreis Stormarn - Untere Denkmalschutzbehörde - ein Mindestumgebungsschutzbereich, festgelegt worden. Innerhalb des Plangebiets erstreckt sich dieser Schutzbereich auf die Grundstücke Alte Landstraße 50 und 52 sowie auf die Flurstücke 22/16, 109/5, 109/6, 109/4, 22/15, 24/129, 24/130 und 24/124. Auf den im Umgebungsschutz liegenden Flächen muß bei der Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn erfolgen. Größere Veränderungen und Neubauten bedürfen einer Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz.

2.5 Grünordnung

Der vom Büro Brien + Wessels erstellte festgestellte Landschaftsplan stellt das bebaute Gebiet als Mischbaufläche und Wohnbaufläche mit Gehölzbestand dar. Für folgende Bäume wird im L-Planentwurf eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen:

Hasselbusch 2 = 2 Roßkastanien, Reihenhuisanlage „Am Hasselbusch“ = Lindenreihe (Abbildung 4), Hasselbusch 19 = 1 Blutbuche.

Die genannten Bäume und sonstiger vom Vermessungsbüro Grob,



Teetzmann und Spriek eingemessener Baumbestand (ab Stammdurchmesser 20 cm) werden deshalb weitgehend unter Beachtung der Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.2.1990 in der Neuaufstellung BP 7 als zu erhalten festgesetzt. Im Übrigen ist im gesamten Gebiet die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen in der Fassung vom 5.4.1984 zu beachten.

Außerdem wird empfohlen bei künftigen Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Kinderspielplätzen - zum Schutz der Kinder vor giftigen Pflanzen und Gehölzen - nur Pflanzen zu verwenden, von denen keine Vergiftungsgefahren ausgehen.

Da der Landschaftsplan nur die grobe Bestandssituation beinhaltet, wurde die detaillierte B- Plangrünkonzeption vom Büro Bruns erarbeitet.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV810 - 510.335/XI 350- 5120 vom 8.11.1994 wurde geprüft, inwieweit die Neuaufstellung des BP 7 einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Da die Reihenhausbäudeanlagen einschließlich der Erschließung bereits im Rahmen des Ursprungsplanes zulässig waren, stellen sie keinen Eingriff dar. Auch die in Neuaufstellung geschaffene Anbaumöglichkeit für Wintergarten bzw. Licht-Fenstererker greift in die Gartenanlagen der „Vogelsiedlung“ nicht mehr ein, als wenn die Anwohner ihren Gebäudebedarf auf der Grundlage der im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan gültigen LBO von 1975 mit weiteren baugenehmigungsfreien Nebengebäuden decken würden.

Außerdem werden zur Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten die heute geltenden Bestimmungen der LBO zur Errichtung von genehmigungsfreien Nebenanlagen (s. § 69, Abs.1, Nr.1 der LBO - bis zu 30m³ umbauten Raumes können genehmigungsfrei errichtet werden -) gemäß Textfestsetzung 4.1 auf max. 10m³/Grundstück in der „Vogelsiedlung“ eingeschränkt.

Beim Vergleich des Nutzungsmaßes zwischen Ursprungsplan und dieser Neuaufstellung sind somit keine neuen Eingriffe in der „Vogelsiedlung“ zu erwarten.

Nachfolgend wird der einzige Bereich beschrieben, für den die Neuaufstellung des BP 7 im Vergleich zum Ursprungsplan Eingriffe erzeugen wird:

Dieser Bereich liegt im Süden des B-Plangeltungsbereiches und beinhaltet zwei Grundstücke, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen:

- a) neue Baufläche auf dem Flurstück 79/7 /Alte Landstr. -östl. angrenzend an die Polizei- ,
- b) rückwärtiges Baufeld und Stellplatzanlage auf dem Flurstück 79/12.

Die neuen Festsetzungen werden eine „Zerstückelung“ dieses Grünkomplexes bewirken. Im Einzelnen verursacht dies:

1. Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt auf einer der Fläche von

- a) ca. 1000 m²
- b) ca. 1750 m²
- = insges. 2750 m².

2. Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von

- a) ca. 400 m²
- b) ca. 750 m²
- = insges. 1150 m².

3. Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaft = Kultivierung einer verwilderten Parklandschaft auf einer Fläche von

- a) ca. 600 m²
- b) ca. 270 m²
- = insges. 870 m².

Außerdem erfolgt eine Überplanung des vorhandenen Baumes auf der Fläche a). Der Ausgleich hierfür wird im Rahmen der Baumschutzsatzung erbracht werden.

Da der Ausgleich der Eingriffe 1. bis 3. innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden kann und da andere Ausgleichsflächen in der Stadt Bargteheide nicht zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Bargteheide in Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs.6 BauGB aus wirtschaftlichen Gründen den Ausgleich der ermittelten Eingriffe nicht durchzuführen.

3.0 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch das bestehende, ausreichend leistungsfähige Versorgungsnetz der Versorgungsträger vom Wasserwerk der Stadt Bargteheide sichergestellt.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig - AG sichergestellt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- * Im Kreuzungsbereich der 11-kv-Leitung ist besondere Vorsicht - Leitung steht unter Strom ! - beim Umgang mit Leitern, Fördereinrichtungen, Baugerüsten und Fördereinrichtungen zu nehmen. Ein Mindestabstand von 3,0 m ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der HEINGAS der Hamburger Gaswerke GmbH.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Bargteheide ist an das Ortsnetz Bargteheide der Deutschen Bundespost - Telekom angeschlossen. Zur Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Fernmeldeamt Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten.

4.0 Entsorgung

4.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende Entsorgungsleitungssystem der Stadt zum zentralen Klärwerk - im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser - sichergestellt.

4.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist durch bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme und Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

4.4 Abfallbeseitigung

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

5.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebiets ist abgeschlossen. Nachfolgend aufgeführt werden deshalb nur die überschlägig ermittelten Kosten der vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahme Teilaufpflasterung der beiden Einmündungsbereiche Amselweg sowie die Ergänzungsmaßnahmen zum Fußwegnetz.

A) Verkehrsberuhigung Amselweg,

da es aufgrund der in der Detailplanung auszuwählenden Materialien zu stark differierenden Kosten kommen kann, wird zu dieser Position ein Kostenrahmen (Betonpflasterung - Natursteinpflaster) angegeben ca. 20.000,-- DM bis 50.000,--DM

B) neue Fußwegverbindungen ca. 4.000,-- DM

Gesamtsumme: ca. 24.000,-- DM bis 54.000,-- DM

Die Kosten werden gemäß Satzung der Stadt Bargteheide über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung sowie den Aus- und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen umgelegt. Hierbei werden 40 % der Umbaukosten von der Stadt Bargteheide getragen. Ein erster Teil der Umlagekosten wurde bereits im Haushalt 1991 bereitgestellt. Die übrigen Mittel werden im Haushalt bereitgestellt.

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Lediglich zur Vervollständigung des Fußwegnetzes müssen geringfügige Flächenankäufe getätigt werden, wobei eine gütliche Einigung zwischen Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen ist.

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

7.0 Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der äußeren Erschließungsstraßen Alte Landstraße (B 434) und Jersbeker Straße (K 56) und der Tischlereinutzung auf dem Flurstück 10/81 (Ecke Alte Landstraße/Jersbeker Straße) hat die Stadt Bargteheide 1996 eine Lärmuntersuchung vom Büro Masuch + Olbrisch (s. Anlage 2) erstellen lassen.

Verkehrslärm

Diese Untersuchung ergab, daß die Orientierungswerte nach DIN 18005/1/1 (s. Pegellisten der Anlage 3 der Lärmuntersuchung) von 55/45 dB (A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete an den Straßen- und Seitenfronten der Häuser in der ersten Baureihe generell überschritten werden. „Der Orientierungswert tags läßt sich für straßenzugewandte Fronten unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Bebauung erst bei Abständen von etwa 55 m zur B 434 bzw. 35 m zur K 56 einhalten.

Die Orientierungswerte von 50/40 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete werden nordöstlich vom Amselweg und südöstlich vom Meisenweg überschritten. Südwestlich vom Amselweg und nordwestlich vom Meisenweg werden sie jedoch durchweg eingehalten“ (s. hierzu Kartenanlage 1.3 der Lärmuntersuchung).

„Wegen der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Ersatzweise werden Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt“ (s. Text Nr. 8.0).

Aufgrund der vorgesehenen Verkehrsberuhigung kann davon ausgegangen werden, daß für die innerhalb des Gebiets liegenden Straßen Amselweg, Starenweg und Meisenweg keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind.

Die niedrige Verkehrsbelastung des Hasselbusch erfordert ebenfalls keinerlei Schallschutzmaßnahmen.

Gewerbelärm (Tischlerei)

„Eine detaillierte Zusammenstellung der Belastungen und Emissionen enthält die Tabellenanlage 2.1 der Lärmuntersuchung. Insgesamt ergibt sich ein Schalleistungs-Beurteilungspegel von $L_{w,r} = 85,8$ dB(A). Der maßgebliche Anteil entfällt dabei auf die Ladegeräusche. Nur sehr geringe Anteile entfallen auf die PKW, die Fahrgeräusche vom LKW sowie die Lüftungsöffnungen vom Maschinenraum. Die übrigen Lärmquellen sind als vernachlässigbar gering einzustufen.“

Die Lärmuntersuchung kommt deshalb zu folgendem Ergebnis: „Solange die Tischlerei an diesem Standort existiert, müssen etwaige künftig an die Tischlerei heranrückende Bebauungen einen Mindestabstand zum Rand der den Liefer-Lkw zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche von 4,4 m einhalten. ... Dies hat zur Folge, daß die Baulücke zwischen den Gebäuden Alte Landstraße 48 (Wohntrakt vom Tischlereigebäude) und Jersbeker Straße 17 erst dann vollständig geschlossen werden kann, wenn die Tischlerei diesen Standort aufgegeben hat.“

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 04.03.1998 / 02.09.1998 gebilligt.

Bargteheide, den.....^{14. DEZ. 1998} Der Bürgermeister



Mitsch
Mitsch

ANLAGE: ENTWURF ZUR

