

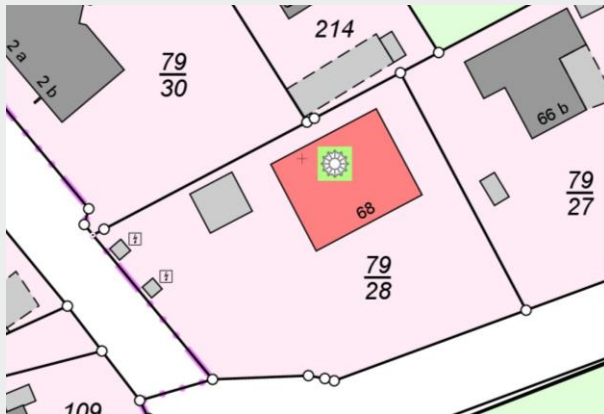
Polizeistation Bargteheide

Untersuchung alternativer Grundstücke

- Bestandssituation Alte Landstraße 68
- Grundstück Alte Landstraße (Diestelland)
- Grundstück Alte Landstraße (Tierklinik)
- Grundstück Westring/Hollerbusch
- Grundstück Westring/Alte Landstraße
- Grundstück Am Redder/Hammoorer Weg
- Grundstück Jersbeker Straße (Rammshus)

Stand 14.08.2023

Bestandssituation Alte Landstraße 68



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 17; 79/28
1.667 m²
Land S-H

Raumordnung/Planungsrecht

Bebauungsplan BPL_7_neu

Flächen für den Gemeinbedarf - Polizei

Nutzung

Im Plangebiet

Sondernutzung Öffentliche Zwecke (Polizeistation)

In näherer Umgebung

Wohnnutzung

Planerische Bewertung

Städtebau

Lage innerhalb der Siedlungsstruktur, Historisches Gebäude, Ensemble-Denkmalschutz zusammen mit nahegelegener Kirche und weiteren Gebäuden, kein Einzeldenkmal

Natur und Landschaft

Alter Baumbestand, parkähnliche Anlage

Verkehr und Erschließung

Indirekte, aber noch gute Verkehrsanbindung über „Alte Landstraße“, Grundstück nur einseitig erschlossen, kein zweite Ausfahrt möglich

Immissionen/Emissionen

Keine

Konkurrierende
Nutzungen

Keine

Gesamtbewertung

Das Grundstück liegt innerhalb des städtischen Siedlungsraums, gute verkehrstechnische Anbindung, noch gute Präsenz im Stadtbild (Auffindbarkeit).

Die Erschließung, die Eingrenzung des Grundstücks und das Bestandsgebäude entsprechen nicht den Anforderungen an die Sicherheit einer Polizeistation. Innere Funktion des Bestandsgebäudes ungenügend, baulicher Zustand ungenügend mit Sanierungsbedarf und Fehlflächen.

Bestandssituation Alte Landstraße 68



Fußgängererschließung Alte Landstraße
Grundstücks- und Gebäudesicherung
ungenügend



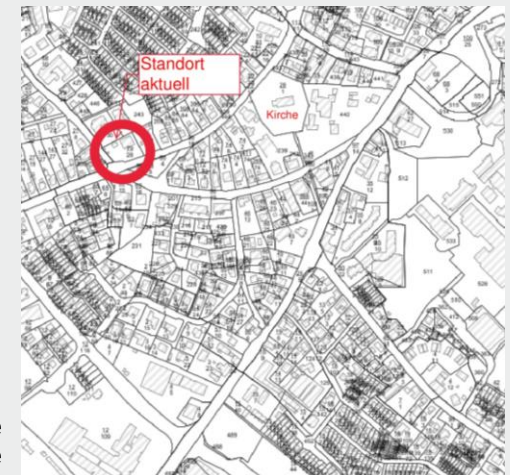
Alter, geschützter Baumbestand/Parkanlage:
Weitere Grundstücksausnutzung durch
Erweiterung nicht möglich



Garagen/Carport:
Zufahrt nur einseitig, Stellplatzsituation für
Dienstfahrzeuge (gesichert) und
Besucherverfahrzeuge ungenügend



Beengte Stellplatzsituation,
Gebäudeerschließung nicht barrierefrei



Gute Lage im Stadtkörper, gute
Verkehrsanbindung über Alte Landstraße

Bestandssituation Alte Landstraße 68



Grundriss UG/Lageplan



Südansicht

Eine Erweiterung auf dem vorhandenen Grundstück „Alte Landstraße“ wurde untersucht.

- Baurecht muss geschaffen werden, Änderung des bestehenden B-Plans erforderlich
- Die Erweiterung kann nicht ohne Eingriff in den geschützten Baumbestand erfolgen
- Die Zufahrt und Parkplatzsituation wird weiter verschlechtert
- Die innere Erschließung des Neubaus und Anbindung an den Altbau ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich
- Die innere Erschließung und innere Organisation des Altbaus lässt sich durch die Erweiterung nicht verbessern

Fazit:

In Abwägung einer Kosten-Nutzen-Analyse wurde die Erweiterung auf dem Grundstück verworfen

Bargteheide, Alte Landstraße (Distelland)



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 20; 36/2
4.878 m²
Privatbesitz

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Hinweis zum Grundstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet

Nutzung

Im Plangebiet

Ackerland

In näherer Umgebung

Ackerland, vereinzelte Bebauung Landwirtschaft/Gewerbe

Planerische Bewertung

Städtebau

Lage außerhalb der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Ackerland, Knick-Bepflanzung

Verkehr und Erschließung

Indirekte Verkehrsanbindung über „Alte Landstraße“, kurze Verbindung zum Westring, Grundstück nur einseitig erschlossen, keine zweite Ausfahrt möglich

Immissionen/Emissionen

Keine

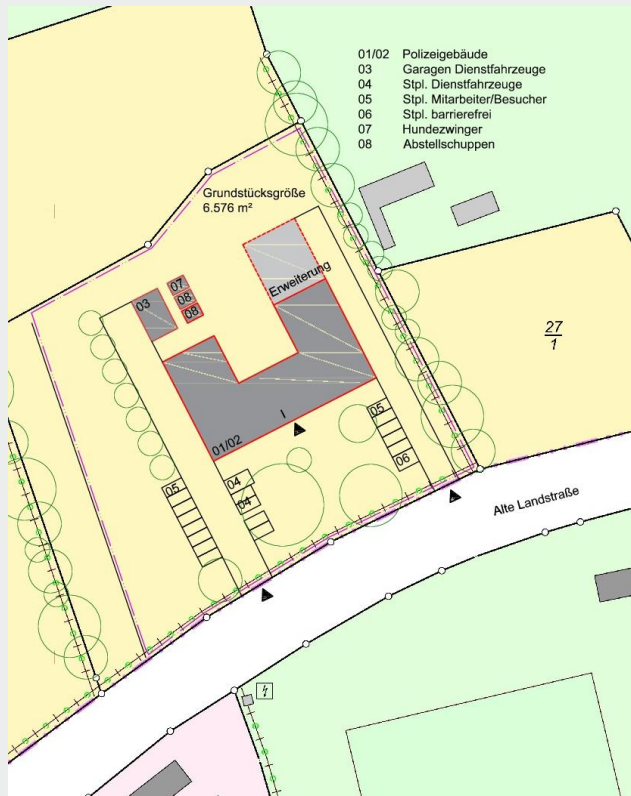
Konkurrierende
Nutzungen

Landwirtschaftlicher Betrieb

Gesamtbewertung

Das Grundstück liegt außerhalb des städtischen Siedlungsraums, Grundstückszuschnitt problematisch für Bebauung und Anordnung der notwendigen Außenflächen. Noch gute verkehrstechnische Anbindung über „Alte Landstraße“ in den Stadtkern und zum Westring mit weiteren Verbindungen. Die Erschließung müsste nachgebessert werden, die Eingrenzung des Grundstücks entsprechend den Anforderungen an die Sicherheit einer Polizeistation wäre möglich. Durch die fehlende Anbindung an die Wohnbebauung, die dadurch schlechte Präsenz im Stadtbild (Auffindbarkeit) und fehlende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln führen zum Ausschluss des Grundstücks.

Bargteheide, Alte Landstraße (Tierklinik)



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 20; 101
7.597 m²
Stadt Bargteheide

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Hinweis zum Grundstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet

Nutzung

Im Plangebiet

Ackerland

In näherer Umgebung

Ackerland, vereinzelte Bebauung Landwirtschaft/Gewerbe

Planerische Bewertung

Städtebau

Lage am Rand der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Ackerland

Verkehr und Erschließung

Indirekte Verkehrsanbindung über „Alte Landstraße“, kurze Verbindung zum Westring, Grundstück nur einseitig erschlossen

Immissionen/Emissionen

Keine

Konkurrierende
Nutzungen

Landwirtschaftlicher Betrieb, geplanter gewerblicher Betrieb
Reiterhof

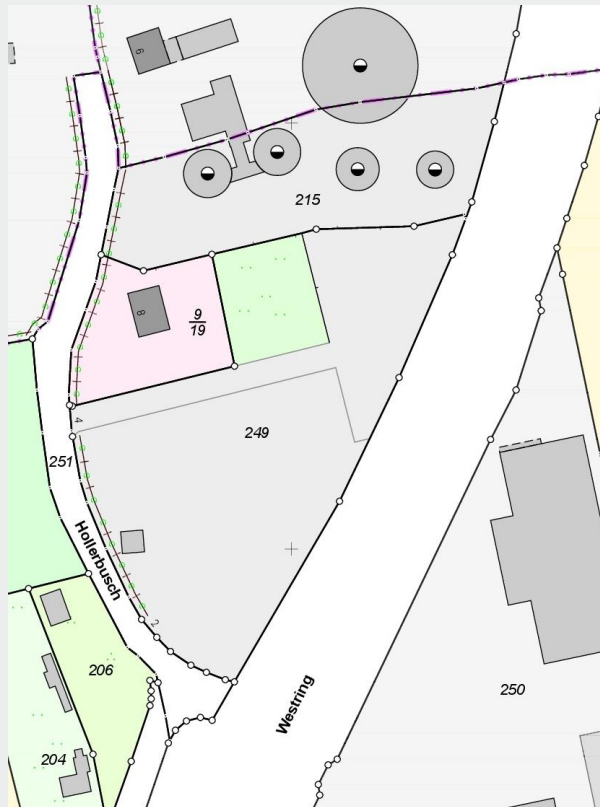
Gesamtbewertung

Das Grundstück liegt am Rand des städtischen Siedlungsraums, Grundstück zu groß, Teilung wäre notwendig.

Gute verkehrstechnische Anbindung über „Alte Landstraße“ in den Stadtkern und zum Westring mit weiteren Verbindungen. Die Erschließung müsste nachgebessert werden, die Eingrenzung des Grundstücks entsprechend den Anforderungen an die Sicherheit einer Polizeistation wäre möglich.

Die Verfügbarkeit wurde seitens der Stadt Bargteheide zurückgenommen, da auf dem Grundstück für die Erweiterung und den wirtschaftlichen Betrieb des benachbarten Reiterhofs/Tierklinik vorgehalten werden soll.

Bargteheide, Westring/Hollerbusch



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 20; 249
5.117 m²
Stadt Bargteheide

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Hinweis zum Grundstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet

Nutzung

Im Plangebiet

Entsorgung, Grünfläche, Industrie/Gewerbe

In näherer Umgebung

Ackerland, vereinzelte Bebauung Landwirtschaft/Gewerbe

Planerische Bewertung

Städtebau

Lage am Rand der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Weitgehend versiegelte Fläche, teils Bepflanzung

Verkehr und Erschließung

Direkte Verbindung zum Westring, Grundstück nur einseitig erschlossen, Ungünstige Verbindung zum Stadtkern (über Glindfelder Weg)

Immissionen/Emissionen

Mögliche Belastung durch benachbarte Abwasserentsorgung
Mögliche Bodenbelastung aus Entsorgungsnutzung

Konkurrierende
Nutzungen

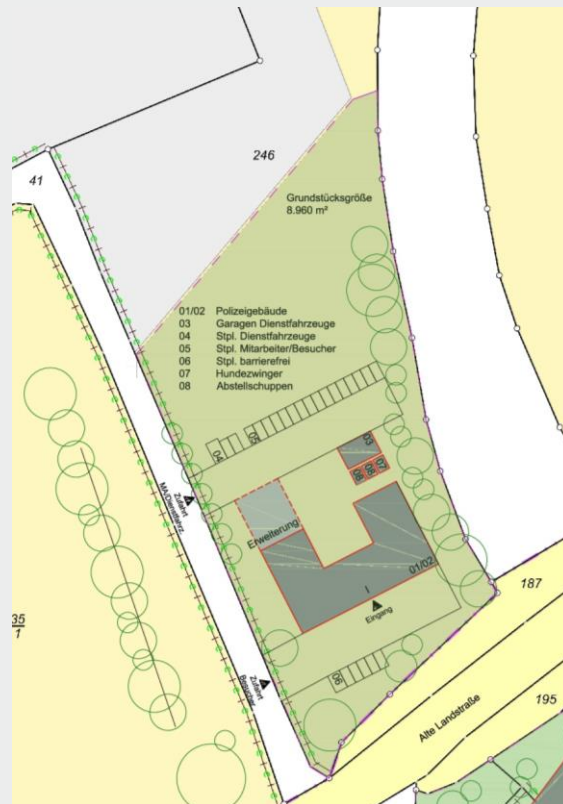
Entsorgungsbetrieb

Gesamtbewertung

Gute verkehrstechnische Anbindung stadtauswärts über Westring mit weiteren Verbindungen. Ungünstige innerstädtische Anbindung für Einsatz, fehlende Anbindung ÖPNV. Die Eingrenzung des Grundstücks entsprechend den Anforderungen an die Sicherheit einer Polizeistation wäre möglich.

Die Verfügbarkeit wurde seitens der Stadt Bargteheide zurückgenommen, vermutlich zur Aufrechterhaltung der Entsorgung.

Bargteheide, Westring/Alte Landstraße



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 20; 246
17.102 m²
Privatbesitz

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Nutzung

Im Plangebiet

Entsorgung, Grünfläche, Industrie/Gewerbe

In näherer Umgebung

Ackerland, Tagebau, Steinbruch

Planerische Bewertung

Städtebau

Lage am Rand der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Ackerland (für in Frage kommende Fläche)

Verkehr und Erschließung

Direkte Verbindung zum Westring, Grundstück nur einseitig erschlossen, Günstige Verbindung zum Stadtkern (über Alte Landstraße)

Immissionen/Emissionen

Mögliche Belastung aus Tagebau

Konkurrierende
Nutzungen

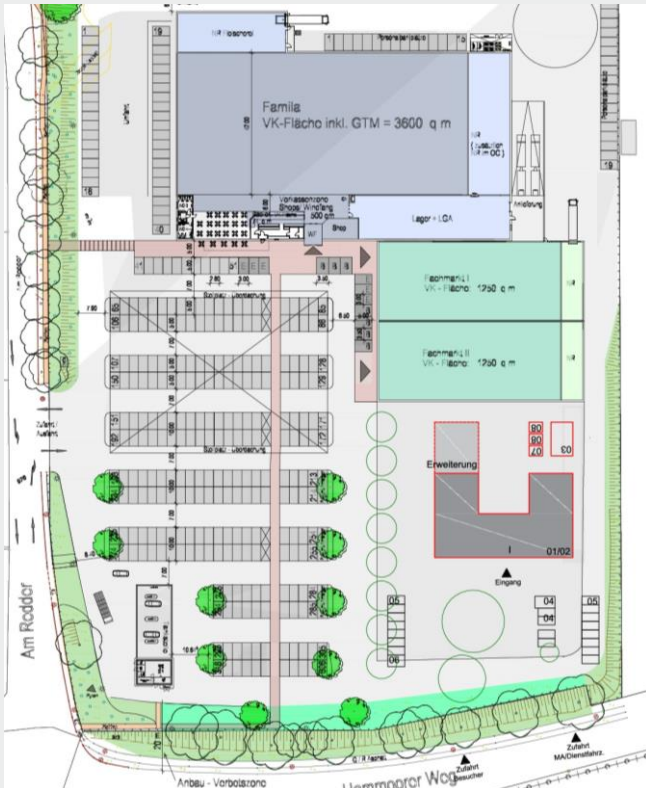
Ackerland, mögliche Ausweitung Tagebau

Gesamtbewertung

Gute verkehrstechnische Anbindung für Einsatz stadtauswärts und zum Stadtkern
Grundstück zu groß, Teilung erforderlich. Auffindbarkeit im Stadtbild noch vertretbar.

Privatbesitz, kein Zugriff.

Bargteheide, Am Redder/Hammoorer Weg



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; n.b.
ca. 3.500 m²
Privatbesitz

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Nutzung

Im Plangebiet

Gewerbegebiet

In näherer Umgebung

Gewerbe

Planerische Bewertung

Städtebau

Innerhalb der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Versiegelte Fläche

Verkehr und Erschließung

Problematische Erschließung über Hammoorer Weg, zweite Zufahrt nur über Privatgrundstück möglich

Immissionen/Emissionen

keine

Konkurrierende
Nutzungen

Parkplatz Nahversorger, Erweiterung Gewerbefläche

Gesamtbewertung

Aufgrund des Höhenunterschieds barrierefreie Erschließung vom Hammoorer Weg nur mit erheblichem Mehraufwand möglich, sonstige Erschließung nur über Privatgrundstücke. Verkehrseinfädelung in Hammoorer Weg bedenklich.

Aufgrund der Erschließung und Abhängigkeit von Privatgrundstücken, sowie wegen Sicherheitsbedenken aus den bestehenden hohen Nachbarbebauungen ausgeschlossen.

Bargteheide, Jersbeker Straße (Rammshuus)



Gemarkung; Flur; Flurstücke
Größe
Eigentumsverhältnisse

Bargteheide; 4; 531
ca. 28.198 m²
Privatbesitz

Raumordnung/Planungsrecht

k.A.

Nutzung

Im Plangebiet

Ackerland

In näherer Umgebung

Wohnbebauung, Ackerland

Planerische Bewertung

Städtebau

Innerhalb der Siedlungsstruktur

Natur und Landschaft

Ackerfläche, Knickbepflanzung

Verkehr und Erschließung

Gute Erschließung über Jersbeker Weg und Westring, 2 Ausfahrten und Einhaltung von Sicherheitsbelangen möglich

Immissionen/Emissionen

keine

Konkurrierende
Nutzungen

Ackerland, perspektivische Erweiterung der Wohnbebauung seitens der Gemeinde Bargteheide

Gesamtbewertung

Günstige Lage bezüglich Erschließung und Einsatzmöglichkeiten, Grundstück zu groß, Teilung erforderlich.

Aufgrund der langfristig geplanten Erweiterung der Siedlungsstruktur wird eine Nutzung als Polizeistandort seitens der Stadt nicht unterstützt.

Bargteheide, Darstellung untersuchter Grundstücke - Zusammenfassung



Grundstück
Am Redder/Hammoorer Weg
hier nicht dargestellt

Die untersuchten Grundstücke wurden aus unterschiedlichen Gründen wieder verworfen; teils gab es keinen Zugriff auf die Grundstücke, die weitgehend in Privatbesitz waren, andere kamen aus polizeitaktischen Gründen oder wegen unzureichenden Zufahrtmöglichkeiten nicht in Betracht.

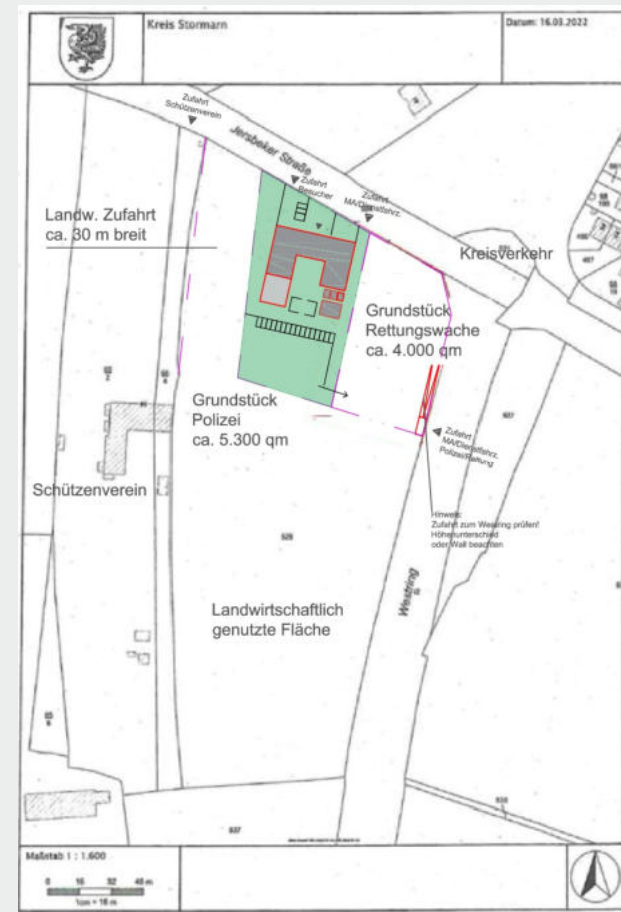
Untersuchung Grundstück Jersbeker Straße/Westring



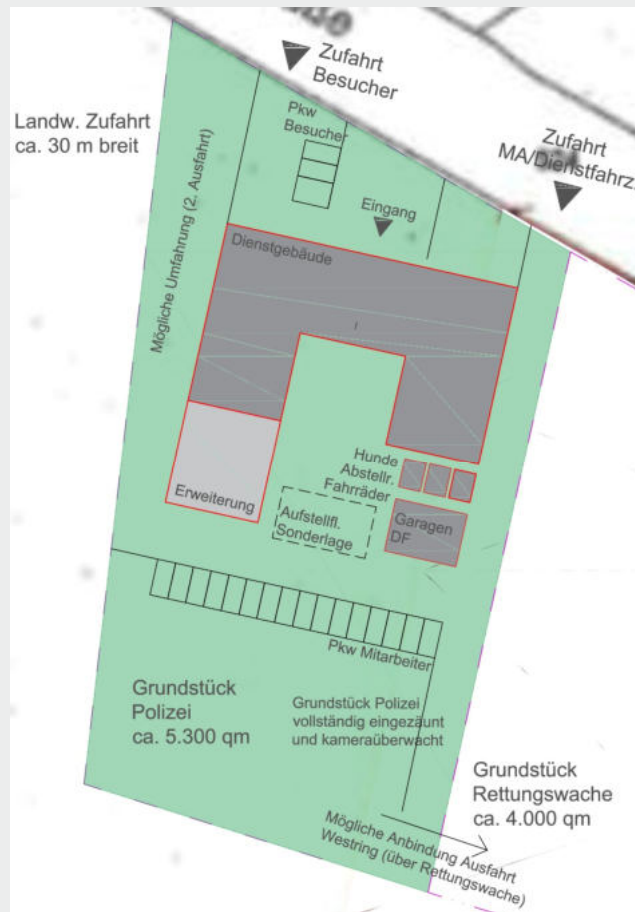
Blick zum Kreisverkehr



Landwirtsch. Zufahrt/Schützenver. rechts



Untersuchung Grundstück Jersbeker Straße/Westring



Blick Westring/Geländehöhen (Rampe)



Grundstücksgrenze Jersbeker Straße

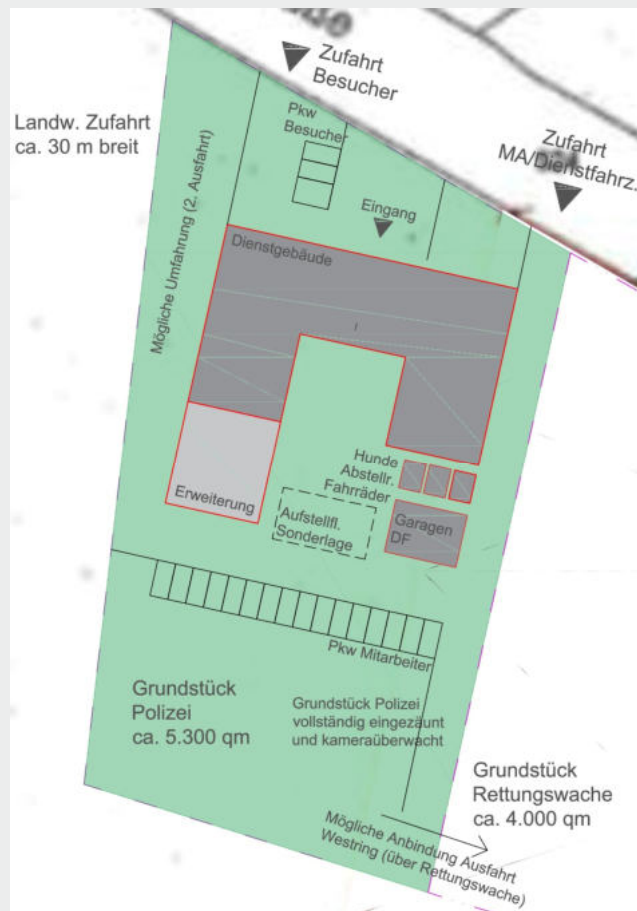
Lage einsatztechnisch gut, aber im Stadtbild nicht präsent

Zufahrt auf/über Westring prüfen (zwei Grundstücksausfahrten, Einsatzgeschwindigkeit)

Geringe Lärmbelastung bei Einsatzfahrten

Synergieeffekte mit Rettungswache (z.B. Außenbereiche, Zufahrten Energieversorgung)

Untersuchung Grundstück Jersbeker Straße/Westring



Dienstgebäude	ca. 830 qm
Erweiterung Dienstgebäude	ca. 187 qm
Garagen/Zwinger/Lager/Müll	ca. 144 qm
Innenhof m. Aufstellfläche Sonderlagen	ca. 439 qm
Pkw-Stellplätze (Mitarbeiter)	ca. 200 qm
Zugangsbereich m. Besucherstellplätzen	ca. 475 qm
Umfahrt und Verbindung Rettungswache	ca. 1.130 qm
Summe befestigte Flächen	ca. 3.406 qm

Die Innenhoffläche (439 qm) kann zum Teil unbefestigt bleiben.
Die Fläche für Pkw (Mitarbeiter und Besucher) kann mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Bei 1-geschossiger Bauweise liegt die Traufe bzw. Attika bei ca. 3,60 - 4,00 m Höhe. Bei kompakterer 2-geschossiger Bauweise bei ca. 6,60 – 7,00 m Höhe, mit einer entsprechend geringeren überbauten Fläche.