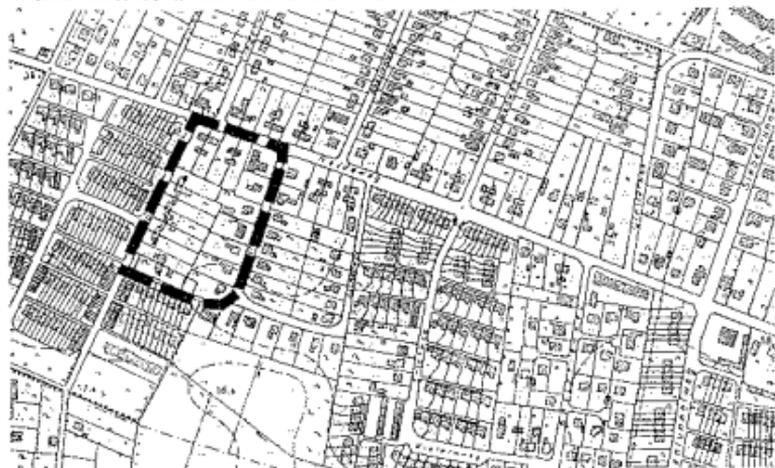


# HALSTENBEK



TEILÜBERSICHTSPLAN DER GEMEINDE HALSTENBEK

M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 54

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. BERND EGERLAND ARCHITECT

BANNEBRUCHWEG 24 25462 REDLINGEN

TELEFON: 04101/32144 FAX: 04101/35674

19.1.93/21.7.94/23.2.96/10.10.72/22.10.98

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 54, " A h o r n w e g " der Gemeinde Halstenbek für das Gebiet südlich des Heidewegs, westlich des Buchenwegs, nördlich des Fußwegs zwischen Buchen- und Ahornweg, östlich des Ahornwegs.

Nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens werden Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) zur verbindlichen Satzung der Gemeinde Halstenbek.

Die Begründung zum B-Plan dient dessen inhaltlichem Verständnis und trifft Aussagen über die städtebauliche Zielsetzung bis zu deren planungsrechtlicher Verbindlichkeit.

**Inhalt:**

1. Städtebauliche Zielsetzung
2. Lage des Plangebiets, städtebaulicher Zustand
3. Planungsrechtlicher Zustand, Planungserfordernisse
4. Gesetzliche Grundlagen und Arbeitsgrundlagen
5. Planungsrechtliche Maßnahmen
6. Soziale Maßnahmen
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 8A. Altablagerungen
9. Kosten für die Erschließung
10. Flächenbilanz

**1. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

Die Gemeinde Halstenbek hat in den späten 80er Jahren im Ortsteil Krupunder mit der Aufstellung der Bebauungspläne 41, 42 und 43 die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Wohnbebauung in zweiter Bautiefe zu errichten.

Die Gemeinde verfolgt damit die nachstehenden städtebaulichen Ziele im Ortsteil Krupunder:

- Bebauung der durch den F-Plan bereitgestellten Wohnbau-

flächen.

- Kein weiterer Flächenverbrauch freier Landschaft für den Eigenheimbau ortsansässiger Bürger.
- Stärkung der vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsbetriebe wie Banken, Läden, Ärzte etc.
- Sicherung der vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen schulischer, sozialer, sportlicher und kultureller Art.
- Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung durch Bebauungsmöglichkeiten für Bürger, deren wirtschaftliche Situation den Hausbau auf fremden, zu erwerbenden Grundstücken nicht zulässt oder die Abwanderung in Gemeinden mit niedrigerem Preisniveau erfordern würde.
- Sicherung des sozialen Ortsteilgefüges durch Verbleib der Folgegeneration im vertrauten Wohnquartier, Festigung und Fortdauer familiärer und nachbarschaftlicher Beziehungen, Erhaltung des Heimatgefühls.

Zwischenzeitlich wurden einige Grundstücke zusätzlich bebaut. Die damit entstandene bauliche Dichte überschreitet jedoch den gemeindlich vorgesehenen Rahmen und soll nun in einer Neuaufstellung zur damaligen Planung korrigiert werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten dazu wurden durch die Ablösung des Bundesbaugesetzes (BBauG) durch das Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 ergeben sich weitere Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Ausgleich des planerischen Eingriffs getroffen.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES UND SEIN STÄDTERBAULICHER ZUSTAND

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Gemeindebereich, im Ortsteil Krupunder, südlich der Bahnlinie.

Es wird begrenzt im Norden durch den Heideweg, im Osten durch den Buchenweg, im Süden durch den Fußweg zwischen Buchen- und Ahornweg und im Westen durch den Ahornweg.

Das Areal ist umgeben von Bauflächen, die mit Eigenheimen als Einzel-, Doppel- oder Reihenhauserbauten sind und bis auf wenige Ausnahmen wohnlich genutzt werden.

Die Anbindung des Plangebietes zum öffentlichen Nahverkehrssystem - Bus und Bahn - am Bahnhofsvorplatz ist als gut zu bezeichnen. Ebenso gut ist die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz nach Schenefeld und zur A 23 (Heide / Hamburg).

Ausgehend vom Heideweg über den Siebentunnelweg/Seestraße oder die Lübzer Straße, sind alle Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Läden, Banken und Ärzte finden sich in etwa 1000 m Entfernung um den Bahnhofsvorplatz herum.

Die gemeindlichen Einrichtungen Altentagesstätte und Kindergarten bestehen westlich der "Gänsewiese" im Bereich Bickbargen / Papenmoorweg. Ein weiterer Kindergarten ist am Verbindungsweg vorhanden.

Die Sportanlagen und das Schulzentrum Bickbargen sind über die Seestraße oder die Lübzer Straße noch zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Das Kirchenzentrum "Arche Noah" mit Kindergarten liegt am Haselweg diesseits der Bahn und bietet auch verschiedene Freizeitaktivitäten an.

Kinderspielplätze befinden sich im Süden am Ahornweg, im Westen am Verbindungsweg / an der Lübzer Straße, im Norden am Kirchenzentrum und im Osten im Bereich Haselweg / Ginsterstieg in Entfernungen zwischen 200 und 500 m.

Die Bebauung des Plangebietes erfordert keine Folgeeinrichtungen. Alle infrastrukturellen Zielpunkte sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das weitere Wohnumfeld kann insgesamt als gut beurteilt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,65 ha und ist mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut.

Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 750 m<sup>2</sup> bis ca. 1050 m<sup>2</sup>.

Die meisten Grundstücke sind um 850 m<sup>2</sup> groß.

Die Bebauungsdichte (Grundflächenzahl) liegt zwischen 0,06 und 0,26 GRZ, das rechnerische Mittel liegt bei etwa 0,12 GRZ.

Die Grundstücke sind stark durchgrünt und im Bereich ihrer Grenzen zum Teil mit einzeln stehenden Birken, Buchen, Lärchen oder Tannen bewachsen.

Die Grundstücke sind zum öffentlichen Raum - den Straßen - häufig mit höheren Hecken abgegrenzt, die Straßeneinfriedigungen ergeben jedoch insgesamt kein einheitliches Bild.

Die Erschließungsstraße Heideweg hat eine 5,50 m breite Fahrbahn und beiderseits befestigte Fußwege von jeweils 2,0 bis 2,5 m Breite.

An der Südseite trennt ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen, der mit Allee-Birken bewachsen ist, Fahrbahn und Fußweg.

Die Höchstgeschwindigkeit im Heideweg ist auf 30 km/h begrenzt.

"Berliner Kissen" als fahrtechnische Hindernisse sollen die Geschwindigkeit des Verkehrs zusätzlich beeinflussen.

Der Buchenweg mit einer Profilbreite von 8,0 bis 8,5 m ist niveaugleich angelegt. Er verläuft jedoch als Einbahnstraße in Richtung Heideweg.

Der Ahornweg ist mit einem Regelquerschnitt nach RAST-E ausgebaut und mit Bordsteinkanten versehen.

Die Erschließung der rückwärtigen Baureihe erfolgt über die direkt am Buchenweg, Ahornweg und Heideweg gelegenen vorderen Grundstücke. Eine einheitliche Festsetzung der Grundstückszufahrten z.B. jeweils an der Südwest- oder Nordost-Fassade erfolgt nicht, da die Nutzung dieser Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan sehr stark variiert.

Teilweise wurden an den Fassaden Garagen, Terrassen und Wintergärten errichtet sowie aufwendige Nutz- und Ziergärten mit zum Teil hochwertigem Baumbestand angelegt. Die Grundstückseinfriedigungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen oftmals aus ökologisch wertvollen Buchenhecken. Diese könnten bei der Festsetzung von gemeinsamen Zufahrten nicht berücksichtigt werden.

Eine einheitliche Festsetzung von gemeinsamen Zufahrten der "Pfeifenstielgrundstücke" im Bebauungsplan ließe eine Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungen nicht zu und würde eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnstrukturen bedingen.

Weiterhin wäre bei einer Festsetzung gemeinsamer Zufahrten die Erschließung nur dann gesichert, wenn auch ein nichtbauwilliger Nachbar die Zustimmung zu einer gemeinsamen Erschließung erteilte. Die Gemeinde Halstenbek erachtet es daher für sinnvoll, auf eine einheitliche Festsetzung gemeinsam zu nutzender Grundstücke zu verzichten. Es bleibt den Eigentümern überlassen, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke - entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen - nach ihren Wünschen vorzunehmen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der notwendige Stellplatznachweis für die Neubauten. Für den ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten im Bereich Buchenweg / Ahornweg auf den vorhandenen fahrbahnbegleitenden Grandflächen. Für die Heidestraße steht die Fahrbahn zur Verfügung. Im Hinblick auf den Vegetationsbestand und den Flächenbelag wird auf eine räumliche Kennzeichnung der Parkplätze in der Plandarstellung verzichtet.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND, PLANUNGSERFORDERNISSE

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halstenbek dargestellt mit der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche und mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung von 0,3 GFZ, bezogen auf die Bruttofläche.

Planungsrechtlich zu beurteilen ist das Gebiet nach § 30 BauGB (Bebauungsplan).

Das Planungserfordernis entsteht durch den Wunsch nach Veränderung bestimmter verbindlicher Festsetzungen. Daher hat die Gemeindevertretung am                    den Aufstellungsbeschuß zur Neuaufstellung der B-Pläne gefaßt.

### 4. GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgestellt aufgrund der §§ 8 und 9 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung sowie § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl Schl.-H. S. 321).

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) festgesetzt.

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Planunterlage im Maßstab 1 : 500.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN

### Art der baulichen Nutzung

-----

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie ursprünglich festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO. Damit bleibt der wohnliche Charakter im Siedlungsbereich Heideweg gesichert.

### Maß der baulichen Nutzung

-----

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Bestimmungsstücke Grundflächenzahl GRZ, Traufhöhe TH sowie Firsthöhe FH.

Damit wird die bauliche Höhenentwicklung als absolute Größe festgesetzt, unabhängig von gewählter Sockel- bzw. Drempelhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse in den Gebäuden. Dies ermöglicht den Eigentümern größtmögliche Planungsfreiheit und sichert den Nachbarn eine absolute Höhenbegrenzung der Gebäude.

Die gewählte GRZ von 0,3 bleibt unverändert und enthält den für Wohnhausbau erforderlichen Flächenspielraum.

### Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen (Text 1 und 3)

-----

Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie zur zulässigen Anzahl der Wohnungen sollen die bauliche Dichte des Siedlungsbereichs im Sinne der gemeindlichen Zielsetzung begrenzen.

Die Mindestgrundstücksgröße wird nun für alle Grundstücke (und nicht nur für neue Grundstücke) festgesetzt und bezieht sich auf Flächenanteile pro Wohngebäude. Dadurch wird für jedes Gebäude eine umgebende Freifläche erforderlich, unabhängig von realer Grundstücksteilung.

Auf diesem Wege ergibt sich eine Anzahl von regelmäßig 2 Gebäuden auf (den bislang ungeteilten) Grundstücken, nämlich im Straßenbereich und in zweiter Bautiefe.

Im Text 3 wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß in zweiter Bautiefe jeweils nur 1 - 2 Familien siedeln bzw. 1 - 2 Wohnungen entstehen und z.B. Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen sind. Die Festsetzung der Anzahl zulässiger Wohnungen ist nach BauGB nur aus besonderen städtebaulichen Gründen möglich.

Diese Gründe haben soziale Aspekte, wie schon bei der städtebaulichen Zielsetzung erläutert (Eigenbedarf, Nachbarschaft, Bevölkerungsstruktur). Die örtlich konkreten städtebaulichen Gründe liegen in der Belastung des vorhandenen Straßennetzes.

Die vorhandenen Straßenquerschnitte - mit ihren Alleebäumen - werden mit der geplanten zweiten Bautiefe maximal ausgelastet, zumal das Pkw-Aufkommen durch Zweitwagen ohnehin erheblich gestiegen ist.

Der Straßenraum mit den befestigten Gehwegen soll unverändert erhalten bleiben. Das gilt auch für die Nutzung der Straße als Tempo-30-Zone mit verkehrsberuhigtem Charakter. Der Straßenraum soll also nicht als Stellplatz für Zweitwagen genutzt werden. Ebenso sollen die Gartenanteile der Grundstücke nicht nur zu Stellplatzanlagen ausgestaltet werden.

Die wohnliche Einfamilienhausstruktur mit entsprechendem Straßenraum soll auch künftig bestehen bleiben. Die Veränderung soll nur als Verdichtung dieser Struktur städtebaulich zum Ausdruck kommen.

Einige Gebäude wurden bereits um eine Wohneinheit im Straßenbereich erweitert, weil die Möglichkeit der zweiten Bau-

tiefe damals noch nicht gegeben war. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz.

#### Höhenlage der Baugrundstücke

-----

Im Text 2 wird die Höhenlage der Baugrundstücke festgesetzt. Damit bleibt unabhängig von jeder gewählten Sockelhöhe der Gebäude das Gelände insgesamt auf etwa gleichem Niveau, das Siedlungsbild bleibt harmonisch. Außerdem wird das Oberflächenwasser nicht durch Höhenunterschiede aufs Nachbargrundstück geleitet, so daß der nachbarliche Friede in dieser Hinsicht gesichert bleibt.

#### Baugestaltung

-----

Baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die architektonische Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser bleibt den Eigentümern überlassen.

Durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen kann die Festsetzung einer Dachneigung entfallen, gestalterische Vorschriften zu Material, Form und Farbe waren schon in den Ursprungsplänen nicht vorgesehen.

#### Nebengebäude, Garagen, Carports

-----

Für solche baulichen Anlagen bestehen weder Standortvorgaben noch gestalterische Ansprüche. Sie sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken überall zulässig.

Ihre Grundfläche einschließlich der Zufahrten wird jedoch nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die zulässige GRZ (0,3 + 50% = 0,45 GRZ gesamt) angerechnet. Daher bieten sich erschließungsnahe Standorte an.

#### Erschließung, ruhender Verkehr

-----

Die Erschließung als öffentliche Straßenflächen bleibt un-

verändert erhalten und kann das durch Neubauten zu erwartende Verkehrsvolumen noch aufnehmen.

Die Grundstücke in zweiter Bautiefe werden über private Wohnwege erschlossen.

Der Besucherverkehr zu den Baugebieten wird im öffentlichen Straßenraum parken, die Bewohner müssen ihre Autos auf den Baugrundstücken abstellen.

#### Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

-----

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bleiben zwangsläufig Eingriffe in die Natur und Landschaft unumgänglich. Im vorliegenden Bauleitverfahren ist das überplante Gebiet vollständig bebaut; von Natürlichkeit kann hier nicht mehr gesprochen werden. Jedoch ist die Siedlungsstruktur so angelegt, daß ein deutliches Übergewicht der kleingärtnerischen Grünflächen zu den Versiegelungen des Bodens vorhanden ist.

Im Sinne des §8 Bundesnaturschutzgesetz sind eine weitere Versiegelung des Gebietes durch Gebäude und von Freiflächen besonders abzuwägen und bauliche Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

Die gemeindliche Entwicklungsplanung muß aber auch dem Wohnbedarf der nachwachsenden Generationen im Baugebiet sowie dem erhöhten Siedlungsdruck auf Halstenbek, bedingt durch die Randlage zum Ballungsgebiet Hamburg, gerecht werden.

Da der Schutz der Freiflächen und der Landschaftsbilder in Halstenbek einen hohen Stellenwert hat, versucht die Gemeinde, durch Nachverdichtungsmaßnahmen im Einzugsbereich der S-Bahnhöfe ( 750m-Bereich ) verstärkt Bauland auszuweisen. Der südliche Teil Krupunders, in dem auch das Plangebiet liegt, bietet sich hier aufgrund der Siedlungs- und Grundstücksstruktur sowie der vorhandenen Erschließung besonders an.

Auch im Entwurf des Landschaftsplanes für die Gemeinde Halstenbek ist der südliche Ortsteil Krupunders als einer der Bereiche nachgewiesen, in dem verdichtete Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden könnten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 54 wird angestrebt, durch verschiedene textliche, grünordnerische Festsetzungen den Eingriff in "Natur und Landschaft" zu minimieren. Unvermeidliche Eingriffe sollen soweit wie möglich innerhalb des Baugebietes kompensiert werden.

Der Anteil begrünter Flächen wird durch Neubauten und in geringerem Maße durch Zufahrten reduziert (zahlreiche Grundstücke werden schon jetzt durch Zufahrten in den hinteren Bereich erschlossen). Das bestehende Großgrün kann jedoch weitgehend erhalten werden, so daß die Grünwirkung insgesamt nicht wesentlich gemindert wird.

Die Art der baulichen Nutzung und die zu erwartenden Grundstücksgrößen lassen die gärtnerische Anlage der Freiflächen auch mit weiterem Baumbewuchs zu. Die festgesetzte Bauweise trägt dazu bei, daß sich auch die bestehenden ökologischen Rahmenbedingungen nicht bedeutend verändern.

Die für das Plangebiet charakteristischen Heckenbestände im öffentlichen Bereich sollen durch textliche Festsetzung erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden. Dabei darf die Hecke für die Anlage von je einer Zufahrt bis zu 3,50 m Breite pro Grundstück unterbrochen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern auch für die Zukunft den städtebaulichen Charakter der vorhandenen Struktur als öffentlichen Belang (gemeindliches Ziel). Sie geben gleichzeitig dem privaten Bauwilligen einen großen Freiraum an Möglichkeiten, sein ihm angemessenes Eigenheim auf individuell gestaltetem Grundstück zu errichten.

#### 6. SOZIALE MASSNAHMEN

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nachteilig auf die Lebensumstände der im Plangebiet lebenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen entfallen. Die Neugestaltung von Grundstücken bleibt den privaten Eigentümern vorbehalten, soweit sie überhaupt erforderlich sind.

Flächen für öffentliche Zwecke werden nicht benötigt.

## 8. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den vorhandenen Erschließungssystemen.

Die Leitungen der geplanten Bebauung werden über die Grundstücke an das Straßennetz angeschlossen bzw. mit den vorhandenen Leitungen verbunden.

Eine Empfehlung des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft zur Verlegung einer gemeindlichen Schmutzwassersammelleitung an der Grundstücksgrenzachse zum Ahornweg wird im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung im Hinblick auf den erhaltenswerten Baum- und Heckenbestand geprüft und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung wird in das vorhandene Kanalnetz geleitet. Der Nachweis für eine geordnete Ableitung ist im Rahmen des nach § 7 WHG erforderlichen Erlaubnisverfahrens zu erbringen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dieses zulassen. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen oder für die Ableitung von Abflußspitzen sind Überläufe zu dem vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral gemäß Kreisverordnung.

8A. BEREICH ALTABLAGERUNGEN / GEFÄHRVERDÄCHTIGE STANDORTE:

Es sind keine Altablagerungen im Plangebietungsbereich bekannt.

Sollten im Zuge der Durchsetzung des o.a. B-Planes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist das Kreisamt Pinneberg - Fachbereich 04, Fachdienst Umwelt / Wasserbehörde umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der Wasserbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub sollte in solch einem Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Die fachgerechte Entsorgung ist mit dem Fachbereich 04, Fachdienst Abfall abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

9. KOSTEN FÜR DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN

Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen nicht. Die Erschließung ist ausreichend und vollständig vorhanden.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes: 1,665 ha  
Öffentliche Verkehrsfläche : ---  
Baugebiet WA : 1,665 ha  
(max. 8325 m<sup>2</sup> Geschoßfläche GF)

Halstenbek, den 04. DEZ 1998



*E. J.*  
.....  
Der Bürgermeister