



**STADT  
BARGTEHEIDE**  
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13B  
- NEU - 6. ÄNDERUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 13b – neu – 6. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 15

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	12 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	16 - 19
b) Ver- und Entsorgung .....	20 - 22
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	23 - 30
6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe	
a) Artenschutzrechtliche Belange .....	31 - 35
b) Ermittlung der Eingriffe .....	36 - 37
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	38
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	38 - 39
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	40
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	41 - 42
10. Hinweise .....	43 - 45
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	46
b) Bisherige Planung .....	47 - 48
c) Neue Planung .....	49 - 51
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung .....	52
13. Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 13b – neu – mit Montage von Ausschnitten aus der 1. und 2. Änderung .....	53
14. Flächennutzungsplan -17. Änderung- durch Berichtigung .....	54
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	55

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b - neu -  
der Stadt Bargteheide  
Stand: 25. Mai 2010

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

-----

Stadt Bargteheide  
Bebauungsplan Nr. 13b-neu-6.Änd.  
Artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Stand: 20. Mai 2010

BBS  
Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Straße 54  
24111 Kiel

-----

Informeller Plan  
zum Bebauungsplan 13b – neu – 6. Änderung  
Ausbau der Straße „Wurth“  
Petersen & Partner  
Beratende Ingenieure GmbH  
Köpenicker Straße 63  
24111 Kiel  
Stand: 25. Mai 2010  
der Begründung beigeheftet

-----

Dokumentation zur Begründung  
7. Bodenschutz  
b) Nachsorgender Bodenschutz  
Altlastenverdachtsfläche Wurth Nr. 3  
ML-PLANUNG  
Stand: November 2010

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13b – neu – ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. November 1988 rechtswirksam geworden.

Die Verfahren zur Aufstellung der 1. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – der Stadt Bargteheide sind abgeschlossen und rechtswirksam.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 10. Dezember 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13b - neu – 6. Änderung, Gebiet: Die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 15, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Das Verfahren wird nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter gegeben sind. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht am 07. Juni 2010.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – umfasst Teile der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sowie Teilbereiche seiner 1. und 2. Änderung.

Um nachvollziehen zu können, welche Teile von den angrenzenden Bebauungsplänen nunmehr in die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – eingeflossen sind, ist nachfolgend eine Auflistung wiedergegeben.

Bebauungsplan Nr. 13b-neu-	rechtswirksam 08. November 1988	BauNVO 1977
Bebauungsplan Nr. 13b-neu-1.Änderung	rechtswirksam 08. Dezember 1998	BauNVO 1990
Bebauungsplan Nr. 13b-neu-2.Änderung	rechtswirksam 02. November 1999	BauNVO 1990

Am Ende der Ausführungen zu Ziffer 1a) der Begründung ist eine Übersicht dargestellt, in der die Plangebietsabgrenzungen der betroffenen Bebauungspläne entsprechend markiert sind. In dieser Übersicht sind die betreffenden Bebauungspläne bezeichnet, auch mit dem jeweils zutreffenden Änderungsstand.

Es wird im gesamten Plangebiet der bisherige grundlegende Festsetzungsinhalt überarbeitet und neu entwickelt. Dies betrifft neben den betroffenen Bauflächen auch den Bereich der Erschließungsstraße Wurth einschließlich ihres Einmündungsbereiches in die Alte Landstraße.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch ist unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 13b – neu - 6. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 25. März 2010 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. Juni 2010 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Juli 2010.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 15. Juni 2010 bis zum 15. Juli 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 07. Juni 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Aufgrund des Wunsches Planbetroffener ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt am 17. Juni 2010. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Dies ist entsprechend am 07. Juni 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 02. September 2010 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 02. September 2010 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 21. September 2010 bis zum 05. Oktober 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 13. September 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 16. September 2010 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Oktober 2010.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 18. November 2010 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr. Aufgrund der vorstehenden Abwägungsentscheidung ergeben sich redaktionelle Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung. Der Satzungsteil ist hiervon nicht betroffen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 02. September 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 13b – neu - 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung gebilligt. In der Sitzung der Stadtvertretung vom 18. November 2010 erfolgte eine erneute abschließende Billigung der Begründung zur Berücksichtigung von redaktionellen Ergänzungen.

Übersicht mit Umgrenzung der Plangebiete der betroffenen Bebauungspläne



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13b – neu - 6. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 –. Er weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus. Mit der vorliegenden Planung soll ein Mischgebiet als städtebaulich erwünschte Nutzung entlang der Straße Wurth entwickelt werden. Für Altbaugrundstücke an der Alten Landstraße verbleibt es bei einem Allgemeinen Wohngebiet. Für den Bereich des bestehenden großflächigen Einzelhandels – Nahversorgung – an der Ecke Wurth/Am Markt ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit entsprechender weitergehender Zweckbestimmung vorgesehen, die auch Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büros und Praxen und ausnahmsweise kleinere Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses zulassen soll. Aus diesem Grunde ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Der Bereich ist als vorhandener Siedlungsbestand dargestellt, ohne jede weitere Differenzierung.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 16 der Gemarkung Bargtheide, er ist durch örtliche Aufmaße topographisch ergänzt.

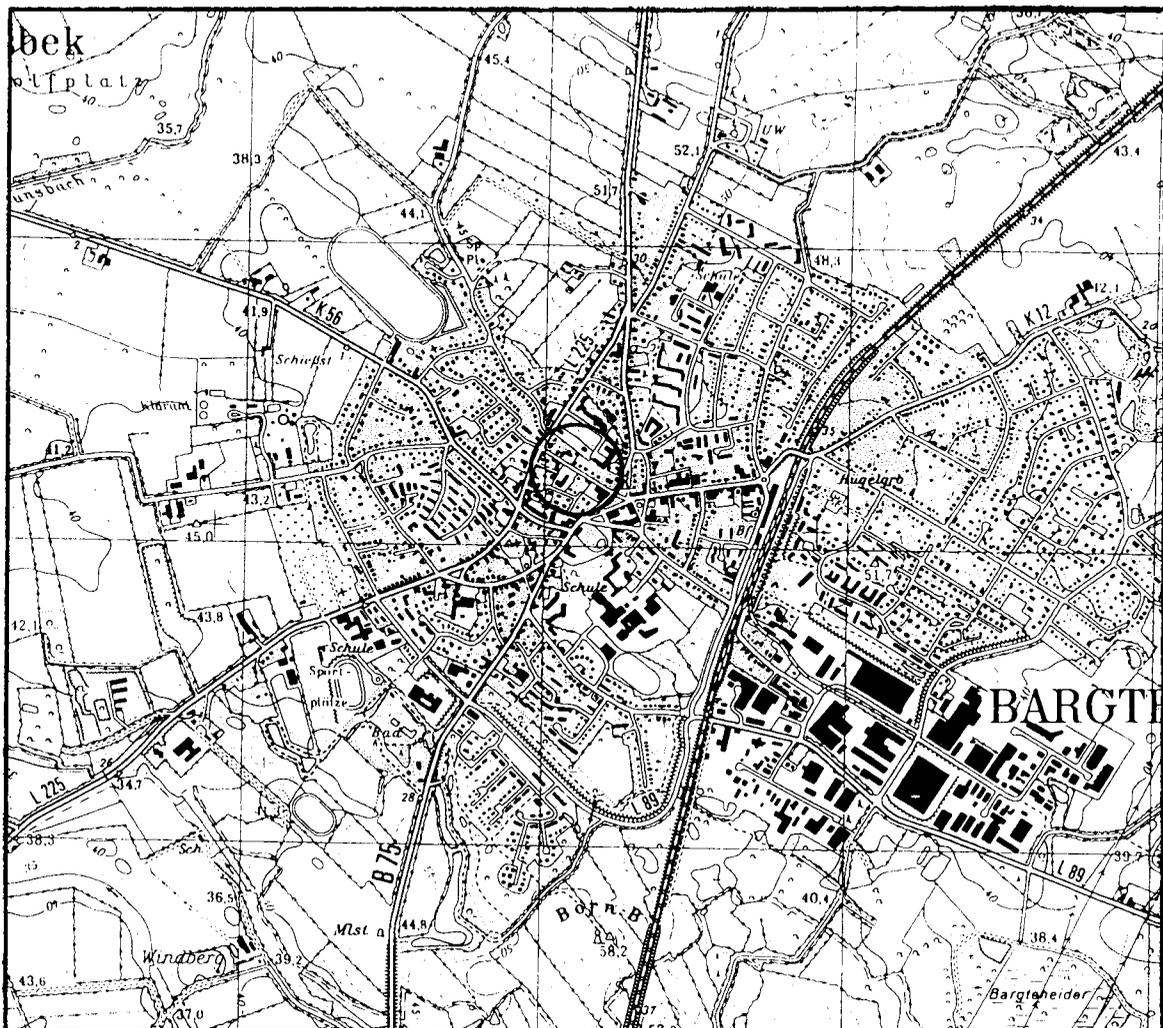
Übersicht Plangeltungsbereich

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – soll der Siedlungsbereich entlang der Straße Wurth vom Einmündungsbereich in die Alte Landstraße bis hin zum Knoten Am Markt/Rathausstraße langfristig geeignete zentrale innerstädtische Nutzungsvorgaben übernehmen und sichern. Ziel ist es, hier entlang der Straße Wurth ein Mischgebiet zu entwickeln und hierfür die überbaubaren Flächen auch grundstücksübergreifend neu zu ordnen, mit angemessenen Entwicklungen der bebaubaren Bereiche in die Grundstückstiefe. Dies betrifft auch die Sicherung, den Erhalt und die Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzung, soweit diese mit den Anforderungen einer Mischgebietsnutzung vereinbar sind. Hierbei wird auch für zwei größere Gewerbebetriebsgrundstücke eine Umstrukturierung mit deutlich größeren Bauflächen entwickelt. Für Grundstücke an der Alten Landstraße wird gleichfalls eine Neuordnung der Bebaubarkeit entwickelt mit dem Ziel eines Mischgebietes beidseitig des Einmündungsbereiches der Straße Wurth und nach Norden hin ein Allgemeines Wohngebiet.

Für den Bereich der Ecke Wurth/Am Markt ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen - Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxiseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen - vorgesehen, wobei bestimmt ist, dass die großflächige Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig sein wird und die übrigen vorgesehenen Nutzungen in den darüberliegenden Geschossebenen.

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. 13b – neu - 6. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 16, die Flurstücke 84/1, 85/6, 85/7, 85/2, 85/9, 616/85, 618/85, 82/3, 499/85, 502/85, 85/1, 90/3, 90/1, 115/43, 121/5, 92/39, 92/40, 92/41, 92/45, 92/44, 92/42, 92/9, 92/32, 99/1, 100/8, 100/7, 233 sowie 119/11.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 27.743 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Als Baufläche – Mischgebiet (MI)</b><br>mit einer Fläche von ca.              | 19.045 qm        |
| - <b>Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)</b><br>mit einer Fläche von ca.   | 1.622 qm         |
| - <b>Als Baufläche - Sonstiges Sondergebiet (SO)</b><br>mit einer Fläche von ca.   | 3.483 qm         |
| - <b>Als Verkehrsfläche – Straße/Fußweg/Parkplätze</b><br>mit einer Fläche von ca. | <u>3.593 qm</u>  |
|  | <u>27.743 qm</u> |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13b – neu - 6. Änderung die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke beidseitig der Straße Wurth zur innerstädtischen baulichen Nachverdichtung, zur teilweisen Umnutzung, zur Schaffung von Arbeitsplätzen und von Wohnraum einschließlich der erforderlichen Sicherung der Infrastruktur sowie zur Weiterentwicklung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet setzt sich aus den Grundstücken östlich Alte Landstraße ungerade Nrn. 27 bis 33 sowie Wurth ungerade Nrn. 1 bis 15, die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt sowie südwestlich Wurth gerade Nrn. 2 bis 14 und Am Markt Nr. 9 zusammen. Die Bauflächen sind für den Bereich der Alten Landstraße und beidseitig der Wurth mit Ausnahme des Eckgrundstückes Am Markt Nr. 9 bisher als Allgemeines Wohngebiet mit teilweise unterschiedlichen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Der Bereich des Eckgrundstückes Am Markt Nr. 9 ist bisher als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile, auch einschließlich der Grundstücke Wurth Nr. 14 und Am Markt Nr. 9, beträgt die Gesamtgröße des Plangebietes ca. 27.743 qm.
- Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – werden die Bauflächen neu geordnet. Hierbei ist von einer durchgehenden Anhebung der zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen auszugehen. Für die Baugrundstücke des nunmehr vorgesehenen Mischgebietes sowie des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 für sämtliche Baugrundstücke mit Ausnahme des Eckgrundstückes Am Markt Nr. 9 festgelegt. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Der Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes und des Sonstigen Sondergebietes beträgt gemäß tabellarischer Zusammenstellung 10c) der Begründung, voraussichtlich 9.972,5 qm. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Auf den Bebauungsplan Nr. 13b – neu – 6. Änderung treffen somit die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch zu.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und wird wiedergegeben in der Begründung unter Ziffer 14. In der Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung sind die betreffenden Flächen beidseitig der Straße Wurth als Gemischte Baufläche und für den Bereich des Eckgrundstückes Am Markt Nr. 9 als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionen, zum Erhalt, zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie weiter zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und darüber hinaus zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie zur Weiterentwicklung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet; Mischgebiet; Sonstiges Sondergebiet

Erweiterung der überbaubaren Flächen durch Zusammenfassen bisheriger Einzelbauflächen und deren Vertiefung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche

Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahlen von bisher 0,25/0,32 bzw. 0,5 auf nunmehr 0,4 bzw. 0,6

Verlust von Einzelbäumen, flächenhaften Grünbestand und sonstigen Vegetationsflächen

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgearbeiteten und ermittelten Ausgleichserfordernisse nach dem Artenschutzrecht werden auf geeignete Art und Weise durch die jeweiligen Investoren im Zuge der betroffenen Baumaßnahmen gesichert. Hierbei sind auch entsprechende Vorlaufzeiten von Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht zu beachten. Die Stadt wird, soweit möglich, hierzu die Investoren unterstützen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 15.

Für den Bereich beidseitig der Straße Wurth von der Alten Landstraße bis zur Straße Am Markt liegt eine Bewertung der derzeitigen städtebaulichen Vorgaben mit Empfehlungen für eine mögliche Neuausrichtung der städtebaulichen Ziele vor. In ihr ist aufgezeigt, dass die städtebaulichen Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – sowie seiner 1. Änderung und 2. Änderung für den Bereich der Straße Wurth aus heutiger Sicht nicht mehr den Anforderungen eines zentralen innerstädtischen Bereiches entsprechen und die festgelegten Nutzungen sowie die Bebaubarkeit der Grundstücke keine hinreichenden Spielräume für gewünschte innerstädtische Entwicklungen ermöglichen.

Des Weiteren liegt für den Bereich des Straßenzuges Wurth und insbesondere für den Einmündungsbereich in die Alte Landstraße ein Ausbauplanungsentwurf vor, der einen verbesserten und leistungsgerechteren Ausbau ermöglicht. Er wird in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtung an der Ecke Wurth/Am Markt besteht ein umfangreicher Erweiterungsbedarf, über den diese Verkaufseinrichtung dann als großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung zu berücksichtigen ist, auch mit seinen bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen im Obergeschoss sowie den geplanten zusätzlichen Nutzungen im Obergeschoss als Büro bzw. Praxen sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe.

#### **Straße Wurth**

Die Straße Wurth ist derzeit in unterschiedlichen Querschnitten ausgebaut. Hiernach ist ein kleiner südöstlicher Teilbereich von der Einmündung Am Markt her als hinreichend leistungsfähig anzusehen. Der übrige Bereich bis hin zur Einmündung in die Alte Landstraße und dieser Einmündungsbereich selbst ist als nicht hinreichend leistungsfähig anzusehen, weil zum einen in der Straße Buslinien geführt werden und zum anderen ein relativ hoher Anteil innerstädtischen Durchgangsverkehrs geführt wird. Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, den Straßenzug Wurth leistungsgerecht auszubauen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitigen Fußwegen von 2,5 m Breite. Hierin eingebunden ist die Anordnung von 2 Bereichen mit Parkplätzen in Schrägaufstellung.

Für den Bereich der Einmündung Wurth/Alte Landstraße ist eine Fahrbahnaufweitung vorgesehen, die eine Aufstellbreite für einfahrende Fahrzeuge in die Alte Landstraße von 4,5 m sichert. Hierüber erfolgt eine deutliche Verbesserung der Verkehrsabläufe in diesem Bereich. Des Weiteren ergibt sich durch die Sicherung notwendiger Sichtflächen, insbesondere auch für den Radverkehr, eine weitere Verbesserung.

Zu dem geplanten Ausbau der Straße Wurth ist der informelle Plan zum Bebauungsplan Nr. 13b - neu – 6. Änderung - Ausbau der Straße „Wurth“ -, Stand: 25. Mai 2010 durch das Büro Petersen & Partner, Kiel, erstellt, der in dem Bebauungsplan inhaltlich übernommen ist. Der informelle Plan ist darüber hinaus Anlage der Begründung.

Hieraus ist abzuleiten, dass für die Südwestseite des Straßenzuges Wurth durchgehend unterschiedlich großer Grunderwerb notwendig ist.

**Allgemeines Wohngebiet an Alte Landstraße Nr. 27, 29 und 31**

Nordöstlich der Straße Wurth und südöstlich der Alten Landstraße werden die zur Alten Landstraße hin orientierten Grundstücke Nr. 27, 29 und 31 wie bisher als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Hierbei ist es jedoch vorgesehen, die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umgrenzt zusammen zu fassen und entsprechend der nunmehr angehobenen GRZ und GFZ hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Diese 3 Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit durch Text differenzierten zulässigen Nutzungen nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Bauflächen sind gemeinsam durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Die Bebauung ist in zulässig zweigeschossiger offener Bauweise vorgesehen mit nur einem Nichtvollgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird angehoben und nunmehr mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus dem Ursprungsbebauungsplan und sind auf die besonderen Erfordernisse des Plangebietes abgestellt.

**Mischgebiet beidseitig Wurth**

Südwestlich und nordöstlich der Straße Wurth werden die zur Straße Wurth hin orientierten Grundstücke einschließlich des Eckgrundstückes Alte Landstraße Nr. 31 bezüglich ihrer Nutzung geändert und nunmehr als Mischgebiet entwickelt. Hierbei ist es vorgesehen, die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umgrenzt überwiegend zusammen zu fassen und hierüber eine deutlich bessere Bebaubarkeit der unterschiedlichen Grundstückstiefen zu erwirken. Die bisher teils unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden angehoben, um auch hier hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Die Grundstücke beidseitig der Straße Wurth mit Ausnahme des Grundstückes Am Markt Nr. 9 sowie rückwärtige Grundstücksteile Wurth Nr. 14 sind als Mischgebiet festgesetzt mit durch Text differenzierten zulässigen Nutzungen nach § 6 der Baunutzungsverordnung. Die Bauflächen sind überwiegend durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt und umfassen teilweise mehrere nebeneinander liegende Grundstücke. Die Bebauung ist in zulässig zweigeschossiger offener Bauweise vorgesehen mit nur einem Nichtvollgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird angehoben und nunmehr mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Grundstücksbereiche Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 5 sowie gerade Nr. 6 bis Nr. 10 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus dem Ursprungsbebauungsplan und sind auf die besonderen Erfordernisse des Plangebietes abgestellt.

**Sonstiges Sondergebiet an Am Markt Nr. 9 / Wurth Nr. 14 rückwärtig**

Südwestlich der Straße Wurth und nordwestlich der Straße Am Markt wird das Grundstück Am Markt Nr. 9 sowie rückwärtige Teile des Grundstückes Wurth Nr. 14 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung mit den Zweckbestimmungen - Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxiseinrichtungen und ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen - entwickelt.

Hier ist es vorgesehen für den Bereich des Grundstückes Am Markt Nr. 9 die überbaubaren Flächen zu erweitern und die zulässigen Nutzungen bezüglich GRZ auf 0,6 und GFZ auf 1,2 anzuheben und darüber hinaus auch die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels bis maximal 1.200 qm Verkaufsfläche anzuheben mit der Ausnahme, dass die max. festgesetzte Verkaufsfläche um 3 % (3 vom Hundert) überschritten werden darf.

Die rückwärtigen Grundstücksteile Wurth Nr. 14 werden diesem Bereich des großflächigen Einzelhandels zugeordnet. Hier ist die Sicherung erforderlicher Stellplätze zu Gunsten des Sonstigen Sondergebietes vorgesehen. Das Eckgrundstück Am Markt Nr. 9 ist als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen - Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxiseinrichtungen und ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen - nach § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hierzu sind weitergehende Regelungen durch Text aufgenommen, die sich auch auf die zulässigen Nutzungen in den verschiedenen Geschossebenen beziehen. Die Bebauung ist in zulässig zweigeschossiger abweichender Bauweise vorgesehen mit nur einem Nichtvollgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses. In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen über 50 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird angehoben und nunmehr mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus dem Ursprungsbebauungsplan und sind auf die besonderen Erfordernisse des Plangebietes abgestellt.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes im rückwärtigen Grundstücksteil Wurth Nr. 14 mit den festgesetzten Stellplätzen ist bestimmt, dass diese Stellplatzanlage gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken mit einer mind. 1,5 m hohen geschlossenen Einfriedigung abzugrenzen ist. Die geschlossene Einfriedigung ist darüber hinaus schallabsorbierend mit einem Flächengewicht von mind. 20,0 kg/qm herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Als Bezugshöhe sind die jeweils höheren tatsächlichen Geländehöhen bzw. Stellplatzhöhen festgelegt auf der Grundlage eines örtlichen Höhenaufmaßes. Darüber hinaus ist die mindestens 1,50 m hohe geschlossene Einfriedigung von der vorstehend beschriebenen Stellplatzanlage entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze bis hin zur Straße Am Markt wiederum in mindestens 1,50 m Höhe zu führen und auf Dauer zu erhalten bei einem Flächengewicht von 20,0 kg/qm und gleichfalls schallabsorbierend. Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, dass das Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes sowohl an seiner Nordwestseite als auch seiner Südwestseite durchgehend geschlossen mit mindestens 1,50 m Höhe abgegrenzt ist.

Für die festgesetzten 22 Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wurth Nr. 14 zu Gunsten des Sonstigen Sondergebietes ist sicherzustellen, dass die Benutzung dieser 22 Stellplätze nur von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr morgens ist sicherzustellen, dass hier keine Fahrzeugbewegungen stattfinden. Aus diesem Grunde sind diese 22 Stellplätze durch das Anbringen von Verbotsschildern bzw. durch das Anbringen von Absperrketten, Schranken o.ä. für die betroffene Zeit zu schließen.

Für den erforderlichen Bedarf an Stellplätzen für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxiseinrichtungen und ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen – sind umfangreiche Ausführungen unter Ziffer 4a) wiedergegeben. Hieraus ist abgeleitet, dass zur Sicherung einer Mindestzahl von Stellplätzen im Bereich des Grundstückes Am Markt Nr. 9 und des rückwärtigen Grundstücksteiles Wurth Nr. 14 für die Errichtung notwendiger aktiver Schallschutzeinrichtungen als Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu sichern sind. Sie dienen im Bereich der Nordwestseite des Grundstückes Am Markt Nr. 9 insbesondere des Schutzes vor Beeinträchtigungen aus Lade- und Rangiervorgängen.

Diese erforderliche Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,5 m ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt und schallabsorbierend auszuführen. Da diese Mindesthöhe von 1,5 m nach den Anforderungen der Landesbauordnung auf der Grundstücksgrenze einer Einfriedigung gleichgesetzt, zulässig ist, wird auf Weitergehendes nach den Regelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein verzichtet.

Im Zuge der durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels ist die Beachtung der gutachtlich vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen gesondert zu prüfen.

#### **Allgemein**

Für den Bereich des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist auf der Planzeichnung und unter Ziffer 12 der Begründung wiedergegeben.

In der Schalltechnischen Untersuchung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13b der Stadt Bargteheide, Stand: 25. Mai 2010, sind die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von den Straßenzügen Alte Landstraße/Wurth/Am Markt, aus Gewerbelärm der Gewerbegrundstücke, aus Freizeitlärm des rückwärtig liegenden Spielplatzes sowie aus der zu entwickelnden Nutzungskonzeption für den vorhandenen großflächigen Einzelhandel einschließlich Anlieferungs- und Stellplatzsituation ermittelt und aufgearbeitet. Die notwendigen Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen sind im erforderlichen Umfange berücksichtigt.

Für erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes, abgeleitet aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 20. Mai 2010, sind gleichfalls die notwendigen Maßnahmen und Ausgleiche sichergestellt.

#### 4. Hinweise

##### a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – 6. Änderung wird durch die bestehenden Straßen Am Markt, Wurth, Alte Landstraße, Kehr wieder und Kronskamp direkt erschlossen. Für den überwiegenden Teil der Straße Wurth ist ein verkehrsgerechter Ausbau vorgesehen, bei dem die Fahrbahnbreite durchgehend auf 6,0 m verbreitert wird mit beidseitig geführten Fußwegen in 2,5 m Breite.

Im Bereich der Einmündung der Straße Wurth in die Alte Landstraße ist darüber hinaus eine Fahrbahnaufweitung der Wurth auf 4,5 m Breite vorgesehen, über die die Einmündungsvorgänge in die Alte Landstraße erheblich verbessert werden können. Die erforderlichen Flächen zur Fahrbahnverbreiterung und Verbreiterung der Fußwege erfolgen auf den südwestlich angrenzenden Baugrundstücken von der Alten Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nrn. 2 bis 14.

In Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgt die Neuanlage von Parkplätzen in Schrägaufstellung im Bereich der Grundstücke Wurth Nr. 3 bis Nr. 5 bzw. Nr. 6 bis Nr. 10 in einer Aufstelltiefe von 4,85 m.

Im Zuge dieser Neugestaltung der Verkehrsflächen erfolgt zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich des großflächigen Einzelhandels an der Ecke Wurth/Am Markt die Aufhebung der bisher vor dem Grundstück Wurth Nr. 14 angeordneten Parkplätze in Längsaufstellung und der Zuordnung dieser bisherigen Verkehrsflächen zu den jeweiligen Grundstücken Wurth Nr. 14 bzw. Am Markt Nr. 9.

Mit diesen neu entwickelten Parkplätzen in Schrägaufstellung können insgesamt 8 auf der Nordostseite und 11 auf der Südwestseite, also insgesamt 19 Parkplätze entwickelt werden. Mit den auch weiterhin bestehenden Parkplätzen in Längsaufstellung vor dem ehemaligen Postgebäude wird dies als ein hinreichendes Angebot öffentlicher Parkplätze in diesem Bereich angesehen.

Für die direkt erschlossenen Grundstücke bedarf es somit keiner weiteren Verbesserung der verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung. Für rückwärtig zu entwickelnde Bauflächen, teilweise in zweiter Reihe, sind private Erschließungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für diese rückwärtigen Grundstücksbereiche vorgesehen und festgesetzt. Das betrifft zum einen die in die Tiefe zu entwickelnden Grundstücke Wurth Nr. 1 bis Nr. 5 und Nr. 6 bis Nr. 10 sowie Nr. 12.

Zum Ausbau der Straße Wurth ist eine gesonderte Ausbauplanung erstellt, die in der Planung berücksichtigt ist.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Straße Wurth und der damit verbundenen überörtlichen Straßenzüge Bundesstraße 75 (Am Markt) sowie Landesstraße 225 (Alte Landstraße) sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert. Dies betrifft auch dargestellte Regelquerschnitte für Straßen Kehr wieder und Kronskamp.

Für den Bereich der Straße Wurth ist besonders darauf hinzuweisen, dass die aufgeführten Regelquerschnitte nur beispielhaft anzusehen sind und der endgültige Ausbau der Straße Wurth im Zuge einer gesonderten Ausbauplanung festgelegt wird. Normativ sind somit nur die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien anzusehen.

Regelquerschnitte:

- a - a**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor Wurth Nr. 1**  
2,5 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 11,0 m – normativ.**
- b - b**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor Wurth Nr. 4**  
2,5 m Fußweg, 4,85 m Parkstreifen in Schrägaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 15,85 m – normativ.**
- c - c**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor Wurth Nr. 5/6**  
2,5 m Fußweg, 4,85 m Parkstreifen in Schrägaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 4,85 m Parkstreifen in Schrägaufstellung, 2,5 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 20,70 m – normativ.**
- d - d**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor Wurth Nr. 7**  
2,5 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 4,85 m Parkstreifen in Schrägaufstellung, 2,5 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 15,85 m – normativ.**
- e - e**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor Wurth Nr. 12**  
2,5 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 11,0 m – normativ.**
- f - f**     **Wurth von Nordost nach Südwest vor großflächigem Einzelhandel**  
2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,5 m Fahrbahn, 3,8 m Fußweg  
**Die Gesamtbreite beträgt 14,30 m – normativ.**
- g - g**     **Alte Landstraße von Nordwest nach Südost vor Alte Landstraße Nr. 29**  
0,4 m Randstreifen, 1,8 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Geh- und Radweg einschließlich 0,7 m Sicherheitsstreifen, 0,2 m Randstreifen = gesamt 10,9 m
- h - h**     **Alte Landstraße von Nordwest nach Südost vor Alte Landstraße Nr. 35**  
0,5 m Straßenbegleitgrün, 1,8 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg einschließlich 0,7 m Sicherheitsstreifen, 0,3 m Randstreifen = gesamt 11,1 m
- i - i**     **Kehrwieder rückwärtig Kehrwieder Nr. 2a von Nordost nach Südwest**  
4,5 m Fahrbahn (wassergebunden) = gesamt 4,5 m
- j - j**     **Krohnskamp vor Krohnskamp Nr. 14 von Nordost nach Südwest**  
5,0 m Fahrbahn = gesamt 5,0 m
- k - k**     **Krohnskamp zwischen Nr. 5 und Nr. 7 von Nordost nach Südwest**  
5,0 m Fahrbahn = gesamt 5,0 m
- l - l**     **Am Markt von Nordwest nach Südost vor Am Markt Nr. 13**  
3,0 m Geh- und Radweg, 3 x 3,25 m Fahrbahn ( 9,75 m ), 2,2 m Gehweg, 1,8 m Straßenbegleitgrün = gesamt 16,75 m
- m - m**     **Am Markt von Nordwest nach Südost vor Am Markt Nr. 9**  
1,0 m Gehweg, 1,3 m Radweg, 3 x 3,25 m Fahrbahn ( 9,75 m ), 0,5 m Randstreifen = gesamt 12,55 m
- n - n**     **Fußweg zwischen Am Markt Nr. 7 und Nr. 9**  
2,0 m Fußweg = gesamt 2,0 m

Für den geplanten Ausbau der Einmündung der Straße Wurth in die Landesstraße 225 (Alte Landstraße) sind zu gegebener Zeit Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan M 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen – Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxiseinrichtungen und ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen – besteht das Erfordernis hinreichend Flächen für Stellplätze zu sichern. Aus diesen Gründen werden nachfolgend Ausführungen zur Problematik eines möglichen Stellplatznachweises dargestellt.

Mit den vorliegenden Baugenehmigungen aus 1987 für die bisherige Einzelhandelseinrichtung im Erdgeschoss sind 51 Stellplätze genehmigt und eingerichtet. Mit der weiteren Genehmigung für das Sport- und Fitness-Studio im Obergeschoss ist der weitere Bedarf von 11 Stellplätzen zugunsten dieser Einrichtung festgelegt. Hierbei ist bestimmt, dass diese 11 erforderlichen Stellplätze in Doppelnutzung mit den Stellplätzen der Einzelhandelseinrichtung genutzt werden können, da Ladenöffnungszeiten und Betrieb des Sport- und Fitness-Studios sich im Wesentlichen zeitlich nicht überschneiden. Auf dem Grundstück ist derzeit ein genehmigter Bestand von 51 Stellplätzen eingerichtet.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 240 qm ergibt sich eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.194,25 qm. Hiernach ist die Verkaufseinrichtung als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Gemäß Stellplatzerlass ergibt sich folgendes Stellplatzerfordernis, wobei für die längeren Ladenöffnungszeiten keinerlei Doppelnutzung der Stellplätze mehr vorgesehen ist. Aufgrund der festgesetzten alternativen Nutzungen im Obergeschoss ergeben sich folgende Stellplatzzahlen. Zum einfachen Nachvollzug ist dies in der nachfolgenden Tabelle entsprechend dargelegt.

Aufgrund der zentralen Lage im Innenstadtbereich ist davon auszugehen, dass sowohl für den Bereich des großflächigen Einzelhandels als auch bezüglich der zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen ein Großteil der Kunden bzw. Nutzer den Standort fußläufig oder per Fahrrad aufsuchen wird. Von daher ist es vertretbar, wenn zum Bedarf der erforderlichen Kfz-Stellplätze deutliche Abschläge berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es von Investorenseite vorgesehen, mögliche Stellplätze auf Nachbargrundstücken entweder langfristig durch Anmietung zu sichern bzw. auf geeignete Art und Weise bei der Stadt abzulösen. Dies ist im Zuge der durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Verfahren mit dem Kreis Stormarn und der Stadt abzustimmen und sicherzustellen.

Aufgrund der Bauflächenerweiterungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes verbleibt ein Bestand von insgesamt 55 möglichen Stellplätzen einschließlich der 22 neu zu errichtenden Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil Wurth Nr. 14.

Nutzungen	bisherige Kfz-Stellplätze gemäß Baugenehmigung	Kfz-Stellplatzbedarf - neu	Fahrradstellplatzbedarf – neu
<p>bisheriger Stellplatznachweis: bisheriger Einzelhandel bis 960 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss</p> <p>Sport- und Fitness-Studio im Obergeschoss als Bestand mit 777,81 qm Geschossfläche</p> <p>neuer Stellplatznachweis: größtflächiger Einzelhandel einschließlich Erweiterungsfläche mit ca. 1.194,25 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss (3.3)</p>	<p>51 Stellplätze gemäß Baugenehmigungsbescheid 1987 für beide Nutzungen</p>	<p>(3.3) 1.194,25 qm : 1 Stellplatz/20 qm = 60 Kfz-Stellplätze</p>	<p>(3.3) 1.194,25 qm : 1 Fahrradstellplatz/200 qm = 6 Fahrradstellplätze</p>
<p>Sport- und Fitness-Studio im Obergeschoss als Bestand mit 777,81 qm Geschossfläche Nettonutzfläche ca. 75% der Geschossfläche = ca. 580 qm Nettonutzfläche (2.2)</p> <p>alternative Nutzungen im Obergeschoss: Büro + Praxen allgemein (2.1)</p>	<p>(2.2) 580 qm : 1 Stellplatz /40 qm = 15 Kfz-Stellplätze</p>	<p>(2.2) 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/50 qm = 12 Fahrradstellplätze</p>	<p>(2.2) 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/50 qm = 12 Fahrradstellplätze</p>
<p>Büro + Praxen mit erheblichem Besucherverkehr (2.2)</p>	<p>mindestens: (2.1) 580 qm : 1 Stellplatz /50 qm = 12 Kfz-Stellplätze höchstens (2.1) 580 qm : 1 Stellplatz /40 qm = 15 Kfz-Stellplätze</p> <p>oder</p> <p>mindestens: (2.2) 580 qm : 1 Stellplatz /40 qm = 15 Kfz-Stellplätze höchstens: (2.2) 580 qm : 1 Stellplatz /30 qm = 20 Kfz-Stellplätze</p> <p>oder</p> <p>30 qm Verkaufsfläche (3.1) 580 qm : 1 Stellplatz/60 qm = 10 Laden mind. 2 Stellplätze/Laden 10 Laden x 2 Stellplätze = 20 Stellplätze</p> <p>oder</p> <p>40 qm Verkaufsfläche (3.1) 580 qm : 1 Stellplatz/70 qm = 9 Laden mind. 2 Stellplätze/Laden 9 Laden x 2 Stellplätze = 18 Stellplätze</p> <p>oder</p> <p>50 qm Verkaufsfläche (3.1) 580 qm : 1 Stellplatz/80 qm = 8 Laden mind. 2 Stellplätze/Laden 8 Laden x 2 Stellplätze = 16 Stellplätze</p>	<p>mindestens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 8 Fahrradstellplätze höchstens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/40 qm = 15 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>mindestens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/60 qm = 10 Fahrradstellplätze höchstens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/40 qm = 15 Fahrradstellplätze</p> <p>(3.1) 10 Laden x 30 qm Verkaufsfläche = 300 qm Verkaufsfläche 300 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 4 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>(3.1) 9 Laden x 40 qm Verkaufsfläche = 360 qm Verkaufsfläche 360 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 5 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>(3.1) 8 Laden x 50 qm Verkaufsfläche = 400 qm Verkaufsfläche 400 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 5 Fahrradstellplätze</p>	<p>mindestens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 8 Fahrradstellplätze höchstens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/40 qm = 15 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>mindestens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/60 qm = 10 Fahrradstellplätze höchstens: 580 qm : 1 Fahrradstellplatz/40 qm = 15 Fahrradstellplätze</p> <p>(3.1) 10 Laden x 30 qm Verkaufsfläche = 300 qm Verkaufsfläche 300 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 4 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>(3.1) 9 Laden x 40 qm Verkaufsfläche = 360 qm Verkaufsfläche 360 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 5 Fahrradstellplätze</p> <p>oder</p> <p>(3.1) 8 Laden x 50 qm Verkaufsfläche = 400 qm Verkaufsfläche 400 qm Verkaufsfläche : 1 Fahrradstellplatz/80 qm = 5 Fahrradstellplätze</p>

**4. Hinweise****b) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits durch die Alte Landstraße, Wurth, Kehrwieder, Kronskamp und die Straße Am Markt sowie der Wegebeziehung zwischen Kronskamp und Am Markt erschlossen. Da lediglich für den Bereich der Straße Wurth, einschließlich seines Einmündungsbereiches in die Alte Landstraße, ein erforderlicher verkehrsgerechter Ausbau vorgesehen ist und in den übrigen Straßen und Wegen keine weiteren Ausbauplanungen vorgesehen sind, werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang zu sichern.

**Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HOLSTEIN WASSER GmbH vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

**Brandschutz/Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang zu sichern, da im entsprechenden Nahbereich des Gebietes (300 m) keine geeigneten Alternativen der Löschwasserversorgung mit offenen Gewässer, Brunnen oder sonstige Behälter vorhanden sind.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV-334-166-701.400- für eine Löschzeit von 2 Stunden als mittlerer Mindestbedarf in dem überplanten Baugebiet als Grundschutz sicherzustellen. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung am 23.12.2009 mit dem Versorgungsträger HOLSTEIN WASSER GmbH, Wasserwerk Haseldorfer Marsch, bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchgeführt. Hiernach wird vom Versorgungsträger die erforderliche Löschwasserversorgung in dem überplanten Baugebiet in der Regel sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. die Geh- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, für die eine Bebauung in einer Entfernung von mehr als 50 m von der für die Erschließung relevanten Verkehrsfläche möglich ist.

Die Befahrbarkeit der Grundstückszuwegungen bzw. Begehbarkeit ist wie die von Feuerwehrezufahrten gemäß den Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – herzustellen. Dies gilt auch für das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht. Hierbei ist auch der § 5 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu beachten.

**Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

**Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen 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. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

**Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI-Bauherrenabteilung, Fackenburg Alle 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Ecke Wurth/Am Markt und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

**Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

**Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Für rückwärtig liegende Grundstücksbereiche sind an geeigneten Stellen im Nahbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen Standplätze für Müllgefäße anzulegen. Dies ist gesichert über textliche Festsetzungen.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Auch bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen sind in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist, soweit erforderlich, mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

**Oberflächenentwässerung**

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme in den jeweiligen Straßenzügen, die für die Bauflächen bereits hinreichend dimensioniert sind. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung in das vorhandene System erforderlich bzw. durch die Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße Wurth entsprechend anzupassen.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere Leitungssysteme für den Bereich des Plangebietes letztendlich großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

Insgesamt ergibt sich durch die Anhebung der GRZ und der gleichzeitigen Begrenzung der insgesamt zulässigen Oberflächenversiegelung eine geringe Reduzierung versiegelter Flächen, sodass es hierüber zu keiner zu beachtenden Abflussverschärfung in den Leitungssystemen bzw. den Verbandsgewässern des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau führt.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – 6. Änderung - wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. eingeschränkt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich keine landwirtschaftlichen Betriebe im Innenstadtbereich nicht befinden.

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straßen Alte Landstraße, Wurth, Kehr wieder, Krons kamp und Am Markt berührt. Die Alte Landstraße als Landesstraße 225 sowie die Straße Am Markt als Bundesstraße 75 dienen der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs als aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Die Straße Wurth ist verbindender Straßenzug zwischen diesen beiden überörtlichen Straßen und die gradlinige Verlängerung der Rathausstraße mit ihrem gleichfalls hohen Verkehrsaufkommen. Von daher dient die Straße Wurth überwiegend der innerstädtischen Verkehrsverteilung und untergeordnet der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Die übrigen Straßenzüge Kehr wieder und Krons kamp sind kleinere Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung von vorwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen.

#### **Freizeitlärm**

Das Plangebiet ist an seiner Nordostseite durch die Nutzung des großen Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche betroffen. Zu dieser Freizeitanlage besteht in einem Teilbereich des Plangebietes ein unmittelbares Angrenzen, sodass hierfür die Nutzungsverträglichkeit zu prüfen ist.

#### **Gewerbelärm**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bzw. in Randbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind die Problematiken bezüglich der Nutzungsverträglichkeit zu überprüfen und zu sichern. Dies betrifft auch die Neuentwicklung gewerblicher Nutzungen im Zuge der städtebaulich gewünschten Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Straße Wurth.

#### **Anlieferungs- und Stellplatzsituation großflächiger Einzelhandel**

Für den Bereich des bestehenden und weiter zu entwickelnden großflächigen Einzelhandels einschließlich seiner im Obergeschoss zulässigen weiteren Nutzungen im Bereich Am Markt 9 bzw. Wurth 14 sind die sich aus der Nutzung ergebenden Anlieferungs- und Stellplatzproblematiken bezüglich ihrer Nutzungsverträglichkeit mit ihren angrenzenden Nachbargrundstücken gleichfalls zu überprüfen.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13b – neu – 6. Änderung der Stadt Bargtheide vom 25. Mai 2010 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Für die vorliegende Planung ist das Gutachten vom 25. Mai 2010 zu berücksichtigen, weil hierin alle plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm, Freizeitlärm, Gewerbelärm sowie Lärm aus der Anlieferungs- und Stellplatzsituation des großflächigen Einzelhandels aufgearbeitet sind. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des aktiven und des passiven Schallschutzes sowie die ermittelten Nutzungsbeschränkungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt bzw. über städtebauliche Verträge gesichert. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu "8 Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen" zitiert.

Zitat aus schalltechnischer Untersuchung:

## 8 Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen

### 8.1 Begründung/Umweltbericht

#### a) Allgemeines

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13b der Stadt Bargteheide sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes im Bereich Am Markt/Wurth geschaffen werden. Durch eine geplante bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche entfallen mehrere PKW-Stellplätze, die auf einem angrenzenden Grundstück neu geschaffen werden sollen. Darüber hinaus soll eine Neuordnung der Wohn- und Gewerbenutzung nordöstlich und südwestlich der Straße Wurth erfolgen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Ergänzend wurden die Einwirkungen aus Freizeitlärm vom nördlich angrenzenden Spielplatz beurteilt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Für die Beurteilung von Freizeitlärm verweist die DIN 18005, Teil 1 auf länderspezifische Richtlinien.

Kinderspielplätze sind den „Anlagen für soziale Zwecke“ zugeordnet und als solche nach Nummer (3) vom Geltungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holsteins ausgeschlossen. In Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke üblicherweise zulässig, sofern sie den lokalen Bedarf abdecken, die von ihnen ausgehenden Störwirkungen sind dann als sozial adäquat hinzunehmen. In Ermangelung einer Beurteilungsgrundlage kann die Freizeitlärm-Richtlinie jedoch zur Beurteilung als antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen werden (orientierender Vergleich), ohne dass jedoch die Immissionsrichtwerte rechtlich bindende Wirkung entfalten.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Verbrauchermarktes befindet sich in folgenden Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13b:

- Bebauung westlich der B75: Dieser Bereich ist als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 ist die Schutzbedürftigkeit von besonderen Wohngebieten am Tage Mischgebieten, in der Nacht allgemeinen Wohngebieten vergleichbar. Die TA Lärm, die für die Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehen ist, enthält keine eigenen Immissionsrichtwerte für besondere Wohngebiete. In Analogie zu Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 wird die Schutzbedürftigkeit daher für den Tagesabschnitt einem Mischgebiet (MI), im Nachtabschnitt einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar angenommen.
- Bebauung westlich der B75, nordöstlich und südwestlich Wurth: Hier ist gemäß B-Plan Nr. 13b, 6. Änderung eine Einstufung als Mischgebiet (MI) vorgesehen.
- Bebauung südwestlich Wurth und südwestlich des REWE-Marktes: Hier liegt gemäß B-Plan Nr. 13b eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor.
- Bebauung südöstlich der B75: Hier liegt eine Einstufung als Mischgebiet (MI) vor, was auch der vorhandenen Situation entspricht.

#### *b) Gewerbelärm*

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass an den maßgebenden Immissionsorten keinen relevanten Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden sind.

Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

- **Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr):** Im Prognose-Nullfall (derzeitiger Zustand des REWE-Marktes) ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel an der der Ladezone zugewandten Fassade des nordwestlich angrenzenden Gebäudes. Hier sind Beurteilungspegel von bis zu etwa 61 dB(A) zu erwarten, so dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) geringfügig überschritten wird. Dies ist maßgeblich durch die LKW-Anlieferungen bedingt. An den weiteren Immissionsorten werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch die geplante Erweiterung des REWE-Marktes sind im Prognose-Planfall vergleichbare bzw. höhere Beurteilungspegel zu erwarten, sofern keine Maßnahmen zum Lärmschutz umgesetzt werden. An den bisher nicht von Richtwertüberschreitungen betroffenen Wohngebäuden sind demgegenüber die jeweils geltenden gebietspezifischen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Um die obigen Ziele zu erreichen, wurden für den Prognose-Planfall folgende Lärmschutzmaßnahmen geprüft:

1. Beschränkung der LKW-Anlieferungen auf die Tagesszeit außerhalb der Ruhezeiten (7:00 bis 20:00 Uhr) (Anmerkung: Unabhängig davon sind vereinzelte Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz  $\leq$  2,8 t) zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.);
2. Ersatz der vorhandenen Einkaufswagen durch lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkörben oder akustisch vergleichbare Modelle;
3. Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m entlang der der Ladezone gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Länge etwa 30 m).

Unter Berücksichtigung der obigen Maßnahmen werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

- **Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr):** Im Prognose-Nullfall werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an der weiter entfernten Wohnbebauung eingehalten. Im nahen Umfeld der Stellplatzanlage sind bereits bei drei PKW-Abfahrten (inkl. Zuschlägen für Einkaufsmärkte) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete als Obergrenze für eine Gemengelage wird an einem Immissionsort geringfügig überschritten.

Im Prognose-Planfall ergeben sich unter Berücksichtigung der oben vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen (nachts nur 2. und 3. relevant) an den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Immissionsorten Pegelabnahmen, der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird eingehalten. An allen weiteren Immissionsorten werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

LKW-Anlieferungen in der Nacht sind nicht möglich. Bereits eine einzige Anlieferung führt zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung. Unabhängig davon sind jedoch vereinzelte Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz  $\leq$  2,8 t) zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der künftige Betrieb des REWE-Marktes mit dem Schutz der Nachbarschaft nur verträglich sind, wenn die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, wenn eine Gemengelage zugrunde gelegt wird (Einhaltung der Anforderungen für Mischgebiete), so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Nachtanlieferungen mit LKW und geräuschintensive Ladetätigkeiten sind jedoch nicht möglich. Bei einem Türen-/Kofferraumschließen sind nachts sowohl im heutigen als auch im künftigen Zustand Überschreitungen der kurzzeitigen Spitzenpegel nicht auszuschließen. Da diese Vorgänge jedoch nur selten auftreten werden und in der Regel kurz nach 22:00 Uhr erfolgen, ist eine relevante Belästigung der Anwohner nicht zu erwarten. Vergleichbare Vorgänge in diesem Umfang sind im Übrigen auch in Wohngebieten üblich.

Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlage sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

*c) Freizeidlärm*

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Kinderspielplatzes immissionsschutzrechtlich bereits durch vorhandene Wohnbebauung beschränkt ist.

Für die vorhandene Wohnbebauung unmittelbar südwestlich und südöstlich an den Spielplatz und das Plangebiet angrenzend, ist gemäß B-Plan Nr. 13b eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auf den geplanten Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches ebenfalls eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes vorliegt. Demgegenüber ist für das betreffende Baugebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen, so dass hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine weniger strenge Anforderung an den Lärmschutz zu beachten ist. Mit der vorliegenden Planung wird somit kein neuer immissionsschutzrechtlicher Konflikt geschaffen.

*d) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden aus vorhandenen Verkehrsuntersuchungen abgeleitet (Prognosehorizont 2025/30). Dabei wurden zwei Planfälle unterschieden (ohne/mit Realisierung der innerörtlichen Verbindungsstraße).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweils geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte teilweise bereits im Prognose-Nullfall überschritten werden. Im Prognose-Planfall sind gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die neu induzierten Zusatzverkehre jedoch nur geringe Zunahmen der Beurteilungspegel zu erwarten, die überall deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Teilweise sind im hinteren Bereich durch die neue Bebauung auch Abnahmen zu erwarten.

An der Straßenrandbebauung an der B75 werden bereits im Prognose-Nullfall teilweise die Lärmsanierungsgrenzwerte von 70 dB(A)/ 60 dB(A) tags/nachts für reine und allgemeine Wohngebiete bzw. von 72 dB(A)/ 62 dB(A) tags/ nachts für Mischgebiete erreicht. An diesen Immissionsorten sind jedoch keine Zunahmen im Prognose-Planfall zu erwarten.

Im Bereich des geplanten Mischgebiets entlang der Straße Wurth lässt sich festhalten, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags in einem Abstand von bis zu 30 m überschritten wird (gemessen von der Straßenmitte, Aufpunkthöhe 4 m). Ab einem Abstand von 16 m beträgt die Überschreitung des Orientierungswertes weniger als 3 dB(A).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) tags wird entlang der Straße Wurth in einem Abstand von bis zu 13 m überschritten (gemessen von der Straßenmitte, Aufpunkthöhe 4 m). Nachts wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts entlang der Straße Wurth in einem Abstand von bis zu 55 m überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) von 54 dB(A) nachts wird entlang der Straße Wurth in einem Abstand von bis zu 25 m überschritten (gemessen von der Straßenmitte, Aufpunkthöhe 4 m).

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Alten Landstraße werden die jeweiligen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überall überschritten.

Ebenso werden im Mischgebiet an der Alten Landstraße die jeweiligen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überall überschritten.

In den Bereichen, wo der Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, werden Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Fronten ausgeschlossen. Im Schutz der Gebäude an den rückwärtigen Fassaden ist die Einhaltung des Orientierungswertes tags zu erwarten, so dass diese Bereiche als Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für den Planfall 1 (ohne innerörtliche Verbindungsstraße).

#### *d) Gesamtlärm*

Für den Gesamtlärm ergibt sich, dass je nach Lage der Immissionsorte der Straßenverkehrslärm oder der Gewerbelärm pegelbestimmend ist. Überwiegend sind Abnahmen der Gesamtlärmpegel zu erwarten. Zunahmen beschränken sich auf Werte im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. In den Bereichen, wo bereits im Prognose-Nullfall durch den Straßenverkehrslärm Gesamtlärmpegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten werden, sind im Prognose-Planfall keine Zunahmen zu erwarten.

Den Ergebnissen entsprechend ist das Planvorhaben auch unter Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation mit dem Schutz der Nachbarschaft verträglich.

## **8.2 Festsetzungen**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

(Hinweis an den Planer: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche aus der Planzeichnung der Anlage A 3.3.3 übernehmen.)

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
[dB(A)]			
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Im Mischgebiet entlang der Straße Wurth sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von 16 m (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Im Mischgebiet an der Alten Landstraße sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

*(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil B „Festsetzungen“ aufzunehmen:*

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung von Abschirmungen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“)

Andere zu beachtende immissionsrechtliche Belange sind nicht gegeben.

Die Vorschläge zur Sicherung einer Lärmschutzwand an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Am Markt Nr. 9 sowie die übrigen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bzw. Sicherungen verträglicher Nutzungen sind in der Planzeichnung und im Text im erforderlichen Umfang berücksichtigt und, soweit erforderlich, über städtebauliche Verträge mit den jeweils Betroffenen vereinbart.

Darüber hinaus sind Regelungen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen aufgenommen und im Text entsprechend festgesetzt.

## 6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

### a) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist vollständig als altbebauter Bereich in unterschiedlicher baulicher Dichte geprägt. Dies betrifft auch die vorhandenen Nutzungsstrukturen von einer Wohnbebauung über gewerbliche Nutzung bis hin zu Fachmärkten der Nahversorgung und des Baustoffhandels. Dies bezieht auch vorhandene Freiflächen und Gartenbereiche mit ein. Hier befindet sich einzelner Laubbaumbestand, vorwiegend als Einzelbäume, sowie in Teilbereichen auch strauchartiger flächenhafter Bewuchs, insbesondere als Grundstücksabgrenzung.

Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt, weil dies als erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Fachstellungnahme zum Artenschutz erarbeitet mit entsprechender Potenzialeinschätzung zur Ermittlung der möglichen Betroffenheiten innerhalb des Bebauungsplanes und entsprechenden Empfehlungen zum Artenschutz und den damit verbundenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstellt. Das Ergebnis dieser Fachstellungnahme durch den Gutachter BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, ist nachfolgend in Auszügen wiedergegeben und in der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Fachstellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

### Zitat aus artenschutzrechtlicher Stellungnahme:

## **6 Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen**

### **6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich.

Ohne diese Maßnahmen wären Betroffenheiten durch das Verletzen oder Töten von Individuen gegeben. In Tab. 1 werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Arten(-gruppen) sowie weitere bei der Bauzeitenregelung zu berücksichtigende Vorgaben aufgeführt.

#### Bauzeitenregelung:

In der Brutzeit können Niststätten oder Tagesquartiere in Gehölzen und Gebäuden auf den Vorhabensflächen nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in den Baumbestand und Gebäude außerhalb der Brutzeit und Quartiernutzung stattfinden.

Die zu berücksichtigenden Vorgaben werden im Folgenden aufgeführt und es wird ein allen Anforderungen entsprechender Eingriffszeitraum festgelegt.

Tab. 1: Zusammenfassung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen

Art / Gruppe / Quelle	Maßnahme
<i>Vogelarten:</i>	
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang April bis Ende August
Ungefährdete Brutvögel der Gebäude	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gebäude außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Mehlschwalbe	Nicht betroffen, keine Maßnahmen erforderlich
Saatkrähe	Nicht betroffen, keine Maßnahmen erforderlich
<i>FFH-Arten:</i>	
Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Sommerquartierzeit, d.h. nicht von Mitte März und Ende Oktober
Fledermäuse mit Quartieren in Gebäuden	Bauzeitenregelung: Eingriffe in Gebäude außerhalb der Sommerquartierzeit, d.h. nicht zwischen Mitte März und Ende Oktober
<i>Sonstige Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung:</i>	
§ 34 LNatSchG	Eingriffe in Gehölzbestände sind vom 15. März bis 30. September unzulässig
<b>Fazit:</b>	<p><b>Maßnahme V1:</b> Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 01. November und 14. März</p> <p><b>Maßnahme V2:</b> Umsetzung der Eingriffe in Gebäude zwischen 01. November und 14. März</p> <p>Die Umsetzung außerhalb dieser Zeiten wäre möglich, sofern ausgeschlossen werden kann, dass zum Vorhabenszeitraum eine Nutzung durch Tiere erfolgt. Die Vorgaben des § 34 LNatSchG gelten davon unberührt.</p>

Unter Berücksichtigung aller Vorgaben ergibt sich die Erfordernis der Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäude zwischen dem 01. November und 14. März oder der Nachweis, dass keine Nutzung durch Tiere vorliegt.

## 6.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen an Gebäuden sind neue Nistmöglichkeiten zu schaffen.

### Maßnahme A1 Vögel:

Es sind

- zwei Nischenbrüterhöhlen (z.B. Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Firma Schwegler, [www.schwegler-naturschutz.de](http://www.schwegler-naturschutz.de)) und
- zwei Nisthöhlen (z.B. Nisthöhle 2GR der Firma Schwegler)

in der näheren Umgebung an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

**Maßnahme A2 Vögel:**

Es sind

- drei Nischenbrüterhöhlen (z.B. Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Firma Schwegler, [www.schwegler-naturschutz.de](http://www.schwegler-naturschutz.de)) und
- drei Nisthöhlen (z.B. Nisthöhle 2GR der Firma Schwegler)

in der näheren Umgebung an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

**Maßnahme A3 Vögel:**

Sofern der Abriss von Gebäuden der Teilbereiche D, E, F und G vorgesehen wird ist zum Bauantrag vor Abriss eine Begehung durchzuführen und es ist auf der Grundlage der Begehung festzulegen, ob weitere Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen) erforderlich sind.

Tab. 2: Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Art / Gruppe	Maßnahme
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Maßnahme A1: zwei Nischenbrüterhöhlen, zwei Nisthöhlen
Ungefährdete Brutvögel der Gebäude	Maßnahme A2: drei Nischenbrüterhöhlen, drei Nisthöhlen
Ungefährdete Brutvögel der Gebäude	Maßnahme A3: ggf. Nistkästen (Festlegung aufgrund Kontrolle der Gebäude zum Bauantrag)
<b>Fazit:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Anbringen von fünf Nischenbrüterhöhlen und fünf Nisthöhlen</b></li> <li>▪ <b>ggf. weitere Nistkästen, falls weitere Gebäude betroffen sind</b></li> </ul>

**6.3 CEF-Maßnahmen**

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich.

**Maßnahme CEF1 Fledermäuse:**

Als Ausgleich für vorhandene potenzielle Fledermausquartiere im Teilbereich C (s. Anlage 1) ist eine Verschalung (mind. 2x2m) oder alternativ vier Fledermausflachkästen an Gebäuden in der näheren Umgebung (max. ca. 1km Entfernung) anzubringen. Zusätzlich sind zwei Rundkästen vorzusehen.

Sollte durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen werden, dass eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse nicht oder nur gering gegeben ist, könnten die Maßnahmen ggf. reduziert werden oder entfallen.



6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffeb) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderung als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in den Baum- und Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen. Sie resultieren vorwiegend aus der Entwicklung größerer überbaubarer Bauflächen und der damit verbundenen Umnutzung als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet und den hiermit zusammenhängenden Veränderungen der verkehrlichen Erschließung sowie der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgung. Aus der Umstrukturierung und Verbreiterung der Verkehrsfläche Wurth ergeben sich zusätzliche Versiegelungen und Verluste von linearen Grünabgrenzungen, vorwiegend als Hecken, die bisher als Bauflächen festgesetzt waren.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine künftig zulässige Oberflächenversiegelung durch Bauflächen wie auch Verkehrsflächen von ca. 21.449 qm gegenüber einer bisher zulässigen Oberflächenversiegelung von ca. 21.766 qm. Hierdurch ergibt sich rein rechnerisch mit der Neuplanung eine Reduzierung der künftigen zulässigen Gesamtoberflächenversiegelung. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für große Teile des Plangebietes die BauNVO 1977 gilt, in der keine Obergrenzen der zulässigen Grundstücksversiegelung festgelegt sind. Bezogen auf die künftigen Verkehrsflächen ergibt sich jedoch eine Zunahme der Versiegelung durch die vorgesehenen Verbreiterungen des Straßenzuges Wurth. Für die Umnutzung des Plangebietes in ein Mischgebiet und ein Sonstiges Sondergebiet mit den entsprechenden Zweckbestimmungen ergeben sich gleichfalls teilweise deutliche Zunahmen der künftig zulässigen Grundflächenzahl mit der damit verbundenen größeren zulässigen Baumasse.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene lineare Grünbestand und der vorhandene Großbaumbestand überprüft und eingemessen worden. Die wichtigsten prägenden Einzelbäume sind mit Stamm- und Kronendurchmesser bezeichnet und, soweit erforderlich, als zu erhalten festgesetzt.

Hierzu wird nachfolgende Auflistung des künftig entfallenden linearen Grünbestandes, des Großbaumbestandes sowie der Verlust sonstiger Vegetationsflächen wiedergegeben:

**linearer Grünbestand**

Laubholzhecke vor Wurth Nr. 6 – 10

47 lfdm

**Großbaumbestand**

<u>Straße/Nr.</u>	<u>Nr./Art</u>	<u>Stammdurchmesser /</u>	<u>Kronendurchmesser</u>
Wurth 1	Nr. 1 Obstbaum	0,40 m	8,0 m
Wurth 3–5 rückw.	Nr. 2 Eiche	0,60 m	12,0 m
Wurth 3-5	Nr. 3 Birke	0,25 m	5,0 m
Wurth 4	Nr. 4 Buche	2 x 0,35 m	10,0 m
Wurth 6-10	Nr. 5 Obstbaum	0,60 m	12,0 m
Wurth 12	Nr. 6 Birke	0,40 m	8,0 m
	Nr. 7 Birke	0,40 m	8,0 m
Markt 9	Nr. 8 Linde	0,60 m	12,0 m
	Nr. 9 Linde	0,55 m	12,0 m
	Nr. 10 Eiche	0,35 m	7,0 m
	Nr. 11 Ahorn	0,20 m	4,0 m
	Nr. 12 Eiche	0,35 m	7,0 m
	Nr. 13 Ahorn	0,15 m	4,0 m

**Vegetationsflächen**

Nicht bezifferbarer Verlust sonstiger Vegetationsflächen aufgrund der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Umnutzungen.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung und durch den Fortfall des vorstehend aufgelisteten linearen Grünbestandes sowie Großbaumbestandes, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Die bisherigen Flächenanteile der Bauflächen mit ihren jeweilig zulässigen Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahlen sind aufgearbeitet und ermittelt in den entsprechenden Tabellen unter Ziffer 11b) der Begründung. Die sich mit der Neuplanung ergebenden Flächenanteile der GFZ und GRZ sind gleichfalls aufgearbeitet und ermittelt in den Tabellen unter Ziffer 11c) der Begründung. Hieraus ergibt sich eine künftig zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Versiegelungsanteilen aus Verkehrsflächen von 21.448,5 qm.

**Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und CEF-Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme**

Von Seiten der Stadt ist es beabsichtigt, soweit möglich, die erforderlichen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme und hier insbesondere des Ausgleiches im Umgebungsbereich des Plangebiets sicherzustellen, um so früh wie möglich entsprechenden Ausgleich vorzuhalten. Die übrigen Anforderungen sollen durch städtebauliche Vereinbarungen mit den jeweils Betroffenen gesichert werden.

**Hinweis:**

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 13. Juli 2010 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Stadt wird dies entsprechend beachten.

7. Bodenschutza) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung von bestehenden Bauflächen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den damit verbundenen bereits durchgeführten Erschließungen ist das Plangebiet dem Siedlungsgefüge der Stadt Bargteheide zuzuordnen. Die im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H genannten Kriterien werden somit nicht bewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes nicht gegeben.

7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz**Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Kategorie K)**

Altlastenverdachtsflächen: **Wurth 3** (Az. 652-43-10-006/0031):

Branche: 1913-1971 Sägewerk. Bisher keine orientierende Untersuchung erfolgt.

- Die untere Bodenschutzbehörde ist einzuschalten.
- Bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge der vorgesehenen Planung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Ggf. ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

Für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche Wurth Nr. 3 ist eine Dokumentation zum Betrieb und der baulichen Entwicklung der hier für die Zeit von 1913 bis 1971 vorhandenen Sägerei aufgearbeitet, in der neben Informationen von Zeitzeugen Unterlagen aus der Bauakte und Fotodokumente ausgewertet wurden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass hier lediglich heimische Laubhölzer aufgesägt wurden, um sie als Rohware an interessierte Holzverarbeitende Betriebe der Region weiter zu verkaufen. Eine Behandlung des Schnittholzes erfolgte nicht. Die Schnitthölzer sind im Wesentlichen in Tischlereien und ähnlichen Holzverarbeitenden Betrieben weiter verarbeitet worden.

In seltenen Fällen erfolgte auch das Sägen von exotischen bzw. tropischen Hölzern als Auftragsarbeiten, jedoch hier auch ohne jegliche Weiterverarbeitung bzw. Behandlung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich der Sägerei keinerlei Behandlung und Imprägnierung des Schnittholzes erfolgte, sodass die von Seiten der Bodenschutzbehörde vermuteten Problematiken für dieses Grundstück nicht zutreffen. Darüber hinaus wird der alte Sägereischuppen aufgrund umfangreicher Umbauarbeiten derzeit im Wesentlichen als Lagerhalle genutzt.

Da im ersten Halbjahr des Jahres 2011 die Aufgabe des Betriebes der Baustoffhandlung am Standort Wurth Nr. 3/ Nr. 5 aufgegeben und in einem anderen Bereich der Stadt verlagert wird, besteht derzeit kein Erfordernis für zusätzliche Bodenuntersuchungen.

Im Zuge der nach der Betriebsaufgabe am derzeitigen Standort vorgesehenen Umstrukturierung des Gesamtgrundstückes mit der Entwicklung umfangreicher Neubauten und insbesondere einer Tiefgarage zwischen den beiden künftigen Bauzeilen, hat die Stadt den Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet entsprechende Begutachtungen im Zuge der erforderlichen Abbrucharbeiten durchführen zu lassen. Hierzu hat eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde stattzufinden.

Die Stadt geht davon aus, dass über das Vorstehende hinaus nichts Weiteres durchzuführen ist. Für die vermuteten Altlastenproblematiken sind keine Hinweise erkennbar.

**Bisher unbewertete Standorte (Kategorie P1)**

Mitteilung erfolgt nach § 32 ff LVwG. Für diese Standorte liegen aktuell noch keine Bewertungen vor.

Aktuelle Betriebsstandorte:

Aktuelle Betriebsstandorte können schädliche Bodenveränderungen aufweisen, die in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung relevant sind.

**Wurth 6-10** (Az. 652-43-10-006/0032):

Branche: Schlossereibetrieb

- Bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge der vorgesehenen Planung ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

**Ergänzende Hinweise:**

Relevante Flächen die direkt an das Planungsgebiet angrenzen bzw. Bestandteil des B-Plan 13b sind (außerhalb des Änderungsbereichs):

*Bestandteil des B-Plan 13b sind (außerhalb des Änderungsbereichs):*

**Am Markt 21-23** (Az. 652-43-10-006/0005, Archivfläche A2):

Branche: Kfz-Werkstatt, Schlosserei.

1995 Fa. Enders & Dührkop: „Aushubüberwachung von mineralölverunreinigten Boden und Sanierungsabnahme.“ Abnahme durch die uWB: Kein weiterer akuter Handlungsbedarf.

**Am Markt 3** (Az. 652-43-10-006/0004, Altlastenverdachtsfläche):

Branche: 1926 – 1967 Druckerei.

Auf die Darstellung weiter südlich gelegener Archivflächen im B-Plan 13b wird aufgrund der räumlichen Entfernung von Seiten der zuständigen Bodenschutzbehörde zunächst verzichtet. Die Informationen können aber auf Anfrage hin beim Kreis Stormarn – untere Bodenschutzbehörde - übermittelt werden.

*Relevante Flächen die direkt an das Planungsgebiet angrenzen:*

**Alte Landstraße 44** (Az. 652-43-10-006/0002, Altlastenverdachtsfläche):

Branche: 1974 – 1995 Chemische Reinigung.

Eine tiefgehende hist. Erkundung wurde von der uBB beauftragt. Ergebnisse werden in 2010 vorliegen.

**8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

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

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind für den Bereich der künftigen Verkehrsfläche der Straße Wurth gegeben.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – 6. Änderung ergeben sich für den Bereich der Straße Wurth weitere Erschließungskostenanteile aufgrund des vorgesehenen Ausbaus zur Sicherung eines leistungsfähigen Straßenzuges. Es sind somit nur Kosten aus der Umgestaltung und Verbreiterung einschließlich der zusätzlichen Anordnung von Parkplätzen in Schrägaufstellung. Sie sind abgeleitet aus der der Begründung als Anlage beigefügten informellen Planung zum Ausbau der Straße Wurth. Nach Angabe des hierfür zuständigen Planungsbüros Petersen & Partner, Kiel, ist von folgenden Kosten auszugehen:

**KOSTENSCHÄTZUNG****Variante 4 (Variante 3a mit Parkplätzen in Schrägaufstellung)****1 Erneuerung der Oberflächen**

Menge	AE	Beschreibung	EP	GP
1,0	psch	Baustelleneinrichtung (anteilig)	9.000,00 €	9.000,00 €
1100,0	m <sup>2</sup>	Asphaltbefestigung aufnehmen, teilw. belastet	30,00 €	33.000,00 €
650,0	m <sup>2</sup>	Packlage aus Natursteinen aufnehmen	6,00 €	3.900,00 €
430,0	m	Hochborde aufnehmen	5,00 €	2.150,00 €
430,0	m	Rasenkantensteine aufnehmen	4,00 €	1.720,00 €
860,0	m <sup>2</sup>	Betonverbundsteinpflaster aufnehmen	6,00 €	5.160,00 €
430,0	m	Granitpflasterrinne 2-reihig aufnehmen	8,00 €	3.440,00 €
430,0	m	Rasenkantensteine setzen	16,00 €	6.880,00 €
450,0	m	Hochbord setzen	26,00 €	11.700,00 €
70,0	m	Tiefbord setzen	21,00 €	1.470,00 €
1300,0	m <sup>2</sup>	Asphaltdecke herstellen	35,00 €	45.500,00 €
740,0	m <sup>3</sup>	Bodenaushub	10,00 €	7.400,00 €
2380,0	m <sup>2</sup>	Planum herstellen	1,00 €	2.380,00 €
2380,0	m <sup>2</sup>	Recyclingtragschicht 15 cm	5,00 €	11.900,00 €
350,0	m <sup>2</sup>	Recyclingtragschicht 20 cm	5,50 €	1.925,00 €
130,0	m <sup>2</sup>	Gussasphaltrinne	35,00 €	4.550,00 €
1080,0	m <sup>2</sup>	Betonpflasterfläche herstellen rot	26,00 €	28.080,00 €
350,0	m <sup>2</sup>	Betonpflasterfläche herstellen grau	22,00 €	7.700,00 €
40,0	m	Pflaster schneiden schneiden	10,00 €	400,00 €
1,0	psch	Zuschlag für Kleinmaßnahmen u. Rundung	745,00 €	745,00 €
				<b>189.000,00 €</b>

**2 Entwässerung für Strassen**

Menge	AE	Beschreibung	EP	GP
1,0	psch	Baustelleneinrichtung (anteilig)	1.000,00 €	1.000,00 €
10,0	St	Straßenabläufe aufnehmen, einschl. Erdarb.	35,00 €	350,00 €
40,0	m	Anschlussleitung abbrechen	30,00 €	1.200,00 €
10,0	St	Straßenabläufe setzen, einschl. Erdarbeiten	300,00 €	3.000,00 €
10,0	St	vorh. Anschlussöffnungen verschließen	20,00 €	200,00 €
10,0	St	Anschluss für Straßenabläufe herstellen	150,00 €	1.500,00 €
1,0	psch	Zuschlag für Kleinmaßnahmen u. Rundung	2.750,00 €	2.750,00 €
				<b>10.000,00 €</b>

## 3 Straßenbeleuchtung

Menge	AE	Beschreibung	EP	GP
1,0	psch	Baustelleneinrichtung (anteilig)	1.000,00 €	1.000,00 €
6,0	St	Beleuchtungsmaste mit Aufsatzlampe aufn.	200,00 €	1.200,00 €
220,0	m	Kabel-/Leitungsgraben	6,00 €	1.320,00 €
6,0	St	Beleuchtungsmaste mit Aufsatzlampe aufst.	1.200,00 €	7.200,00 €
6,0	St	Anschluss herstellen	35,00 €	210,00 €
220,0	m	Erdkabel verlegen	12,00 €	2.640,00 €
6,0	St	Kabelschleifen herstellen	45,00 €	270,00 €
1,0	St	Abzweigmuffe	100,00 €	100,00 €
1,0	psch	Zuschlag für Kleinmaßnahmen u. Rundung	60,00 €	60,00 €
				<b>14.000,00 €</b>

## Zusammenstellung Variante 4

1	Erneuerung der Oberflächen	189.000,00 €
2	Entwässerung für Strassen	10.000,00 €
3	Straßenbeleuchtung	14.000,00 €
	Gesamtsumme	213.000,00 €
	MwSt 19 %	40.470,00 €
	Zwischensumme	253.470,00 €
	Baunebenkosten rd. 13%	33.530,00 €
		<b>287.000,00 €</b>

Die genannten Kosten verstehen sich ohne Grunderwerbskosten.

Die notwendigen Privaterschließungen für die verkehrliche Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Baugrundstücke sind von den betroffenen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen. Auf eine Kostenermittlung dieser Privaterschließungen wird verzichtet.

## 10. Hinweise

### **Elektrische Energie**

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16, einzuholen.

### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenden Hinweise sind zu beachten.

### **Television**

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

### **Archäologische Denkmäler**

Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 21.06.2010 mit, dass in dem betroffenen Gebiet zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden und Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu, weist aber darauf hin, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Baugrund**

Zu den Baugrundverhältnissen liegen für den Plangeltungsbereich keine aktuellen verlässlichen Informationen über Baugrunduntersuchungen oder Sondierungen vor. Es ist voraussichtlich von den üblichen Baugrundverhältnissen im Innenstadtbereich auszugehen. Es wird empfohlen vor Planung Baubeginn für einzelne Baumaßnahmen geeignete Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

**Grundwasser**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen und Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachguten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagenmaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

**Wasserschutzgebiet**

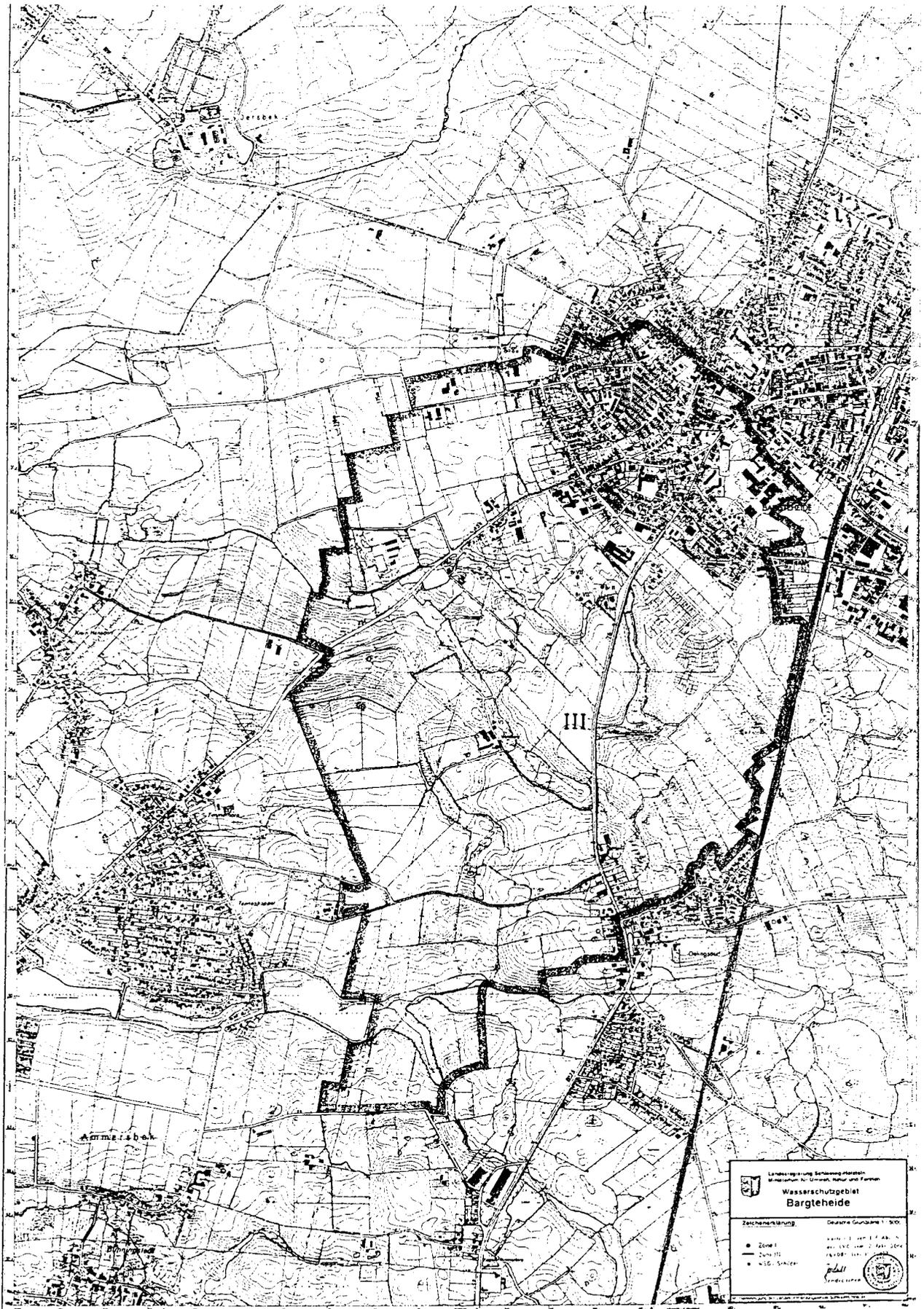
Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Holsteiner Wasser GmbH Münster in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13b – neu – 6. Änderung mit seinen Bauflächen auf der Südwestseite der Straße Wurth innerhalb des Wasserschutzgebietes liegt. Der Straßenzug Wurth stellt hier die Grenze dar, sodass die auf der Nordostseite liegenden Baugrundstücke außerhalb der Zone III liegen.

**ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Bushaltestelle im Süden in der Straße Am Markt vor dem Grundstück Am Markt Nr. 7 befindet. In der Straße Wurth ist keine Bushaltestelle, sie wird jedoch von Buslinien durchlaufen.

Übersicht Wasserschutzgebiet



## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## a) Flächenermittlung/Flächenverteilung

Stadt Bargteheide  
 Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
 hier: Flächenermittlung / Flächenverteilung, mit Berücksichtigung Ausbauplanung Petersen & Partner Variante 1a, vom 01.04.2010  
 Stand: April 2010

Haus-Nr.	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Mischgebiet (MI)	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Sonstiges Sondergebiet (SO)	Verkehrsfläche -Straße/Fußweg/ Parkplätze-	Gesamt
Alte Landstr. 27	84/1	974 qm	974 qm	--	974,0 qm	--	--	974,0 qm
Alte Landstr. 29	85/6	15 qm	15 qm	--	15,0 qm	--	--	15,0 qm
	85/7	633 qm	633 qm	--	633,0 qm	--	--	633,0 qm
Alte Landstr. 31	85/2	492 qm	492 qm	492,0 qm	--	--	--	492,0 qm
Wurth 1	85/9	393 qm	393 qm	393,0 qm	--	--	--	393,0 qm
	616/85	1.008 qm	1.008 qm	1.008,0 qm	--	--	--	1.008,0 qm
Wurth 3-5	618/85	2.586 qm	2.586 qm	2.414,7 qm	--	--	171,3 qm	2.586,0 qm
	82/3	2.019 qm	2.019 qm	2.019,0 qm	--	--	--	2.019,0 qm
Wurth 7	499/85	861 qm	861 qm	861,0 qm	--	--	--	861,0 qm
Wurth 9	502/85	829 qm	829 qm	829,0 qm	--	--	--	829,0 qm
Wurth 11	85/1	1.046 qm	1.046 qm	1.046,0 qm	--	--	--	1.046,0 qm
Wurth 13	90/3	878 qm	878 qm	878,0 qm	--	--	--	878,0 qm
Wurth 15	90/1	529 qm	529 qm	529,0 qm	--	--	--	529,0 qm
Straße Alte Landstr.	115/43	8.729 qm	--	--	--	--	--	--
Straße Wurth	121/5	2.606 qm	2.606 qm	32,4 qm	--	23,7 qm	2.549,9 qm	2.606,0 qm
	92/39	1 qm	1 qm	--	--	--	1,0 qm	1,0 qm
Alte Landstr. 33	92/40	343 qm	343 qm	290,4 qm	--	--	52,6 qm	343,0 qm
Wurth 2	92/41	949 qm	949 qm	900,2 qm	--	--	48,8 qm	949,0 qm
Wurth 2b	92/45	299 qm	299 qm	285,9 qm	--	--	13,1 qm	299,0 qm
Wurth 2a	92/44	411 qm	411 qm	389,7 qm	--	--	21,3 qm	411,0 qm
Wurth 4	92/42	500 qm	500 qm	459,2 qm	--	--	40,8 qm	500,0 qm
Wurth 6-10	92/9	1.433 qm	1.433 qm	1.112,7 qm	--	--	320,3 qm	1.433,0 qm
	92/32	3.340 qm	3.340 qm	3.340,0 qm	--	--	--	3.340,0 qm
Wurth 12	99/1	1.097 qm	1.097 qm	1.065,5 qm	--	--	31,5 qm	1.097,0 qm
Wurth 14	100/8	1.455 qm	1.455 qm	805,9 qm	--	640,0 qm	9,1 qm	1.455,0 qm
Am Markt 9	100/7	2.843 qm	2.843 qm	--	--	2.843,0 qm	--	2.843,0 qm
Fußweg	233	203 qm	203 qm	--	--	--	203,0 qm	203,0 qm
Straße Am Markt	119/11	5.233 qm	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>			<b>27.743 qm</b>	<b>19.151,6 qm</b>	<b>1.622,0 qm</b>	<b>3.506,7 qm</b>	<b>3.462,7 qm</b>	<b>27.743,0 qm</b>

ML-PLANUNG

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## b) bisherige Planung

Stadt Bargteheide  
 Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
 hier: bisherige Planung, Stand April 2010

Haus-Nr.	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % bzw. 80 % vollversiegelt	zulässige Überschreitung individuell	Gesamt vollversiegelt
Alte Landstr. 27	84/1	974 qm	974 qm	WA/II/o/0,25	243,5 qm	535,7 qm		779,2 qm
Alte Landstr. 29	85/6 85/7	15 qm 633 qm	15 qm 633 qm	WA/II/o/0,25 WA/II/o/0,25	3,8 qm 158,3 qm	8,2 qm 348,1 qm		12,0 qm 506,4 qm
Alte Landstr. 31	85/2	492 qm	492 qm	WA/II/o/0,25	123,0 qm	270,6 qm		393,6 qm
Wurth 1	85/9 616/85	393 qm 1.008 qm	393 qm 1.008 qm	WA/II/o/0,32 WA/II/o/0,32	125,8 qm 322,6 qm	188,6 qm 483,8 qm		314,4 qm 806,4 qm
Wurth 3-5	618/85	2.586 qm	2.586 qm	WA/II/o/0,32 2.414,5 qm Verkehrsfläche 171,5 qm	772,6 qm	1.159,0 qm		1.931,6 qm
Wurth 7	82/3	2.019 qm	2.019 qm	WA/II/o/0,32	646,1 qm	969,1 qm		171,5 qm
Wurth 9	499/85	861 qm	861 qm	WA/II/o/0,25	215,3 qm	473,5 qm		1.615,2 qm
Wurth 11	502/85	829 qm	829 qm	WA/II/o/0,25	207,3 qm	455,9 qm		688,8 qm
Wurth 13	85/1	1.046 qm	1.046 qm	WA/II/o/0,25	261,5 qm	575,3 qm		663,2 qm
Wurth 15	90/3	878 qm	878 qm	WA/II/o/0,25	219,5 qm	482,9 qm		836,8 qm
Wurth 15	90/1	529 qm	529 qm	WA/II/o/0,25	132,3 qm	290,9 qm		702,4 qm
Straße								423,2 qm
Alte Landstraße	115/43	8.729 qm	8.729 qm					--
Straße Wurth	121/5 92/39	2.606 qm 1 qm	2.606 qm 1 qm	Verkehrsfläche Verkehrsfläche				2.606,0 qm 1,0 qm
Alte Landstr. 33	92/40	343 qm	343 qm	WA/II/o/0,25	85,8 qm	42,9 qm		128,7 qm
Wurth 2	92/41	949 qm	949 qm	WA/II/o/0,25	237,3 qm	118,6 qm		355,9 qm
Wurth 2b	92/45	299 qm	299 qm	WA/II/o/0,25	74,8 qm	37,4 qm		112,2 qm
Übertrag			16.461 qm		3.829,5 qm	6.440,5 qm		13.048,5 qm

Seite 1

11. Tabellarische Zusammenstellung  
b) bisherige Planung

Stadt Bargteheide  
Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
hier: bisherige Planung, Stand April 2010

Seite 2

Haus-Nr.	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % bzw. 80 % vollversiegelt	zulässige Überschreitung individuell	Gesamt vollversiegelt
Übertrag			16.461 qm		3.829,5 qm	6.440,5 qm		13.048,5 qm
Würth 2a	92/44	411 qm	411 qm	WA/II/o/0,25	102,8 qm	51,4 qm		154,2 qm
Würth 4	92/42	500 qm	500 qm	WA/II/o/0,25	125,0 qm	275,0 qm		400,0 qm
Würth 6-10	92/9	1.433 qm	1.433 qm	WA/II/o/0,25 1.358,0 qm Verkehrsfl. 75,0 qm	339,5 qm	746,9 qm		1.086,4 qm
	92/32	3.340 qm	3.340 qm	WA/II/o/0,25 585,0 qm Verkehrsfl. 34,5 qm	146,3 qm	321,7 qm		468,0 qm
				WA/II/o/0,32 2.552,5 qm	816,8 qm	1.225,2 qm		2.042,0 qm
				WA/II/o/0,32 168,0 qm	53,8 qm	26,9 qm		80,7 qm
Würth 12	99/1	1.097 qm	1.097 qm	WA/II/o/0,25	274,3 qm	603,3 qm		877,6 qm
Würth 14	100/8	1.455 qm	1.455 qm	WA/II/o/0,25	363,8 qm	800,2 qm		1.164,0 qm
Am Markt 9	100/7	2.843 qm	2.843 qm	WB/II/o/0,5	1.421,5 qm	710,8 qm		2.132,3 qm
Fußweg	233	203 qm	203 qm	Verkehrsfläche				203,0 qm
Straße Am Markt	119/11	5.233 qm	--					--
<b>Gesamt</b>			<b>27.743 qm</b>		<b>7.473,3 qm</b>	<b>11.201,9 qm</b>		<b>21.766,2 qm</b>

**Hinweis:**

Für den Ursprungsbebauungsplan sind keine Obergrenzen der zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ vorgesehen. Hierfür sind in der vorstehenden Ermittlung dann 80 % als Gesamtversiegelung des Grundstückes zu Grunde gelegt. Bei den Baugrundstücken der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt die BauNVO 1990 ohne festgesetzte besondere Regelungen nach § 19 BauNVO. Hierfür ist dann eine 50 %ige Überschreitung der zulässigen GR berücksichtigt.

**ML-PLANUNG**

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## c) neue Planung

Haus-Nr.	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75% vollversiegelt	zulässige Überschreitung individuell	Gesamt vollversiegelt	Seite 1
Alte Landstr. 27	84/1	974 qm	974 qm	WA/II/o/0,4	389,6 qm	292,2 qm	292,2 qm	681,8 qm	
Alte Landstr. 29	85/6 85/7	15 qm 633 qm	15 qm 633 qm	WA/II/o/0,4 WA/II/o/0,4	6,0 qm 253,2 qm	4,5 qm 189,9 qm	4,5 qm 189,9 qm	10,5 qm 443,1 qm	
Alte Landstr. 31	85/2	492 qm	492 qm	WA/II/o/0,4	196,8 qm	147,6 qm	147,6 qm	344,4 qm	
Würth 1	85/9 616/85	393 qm 1.008 qm	393 qm 1.008 qm	MI/II/o/0,4 MI/II/o/0,4	157,2 qm 403,2 qm	117,9 qm 302,4 qm	117,9 qm 302,4 qm	275,1 qm 705,6 qm	
Würth 3-5	618/85	2.586 qm	2.586 qm	MI/II/a/0,4 Verkehrsf.	965,9 qm	724,4 qm	724,4 qm	1.690,3 qm	
Würth 7	82/3	2.019 qm	2.019 qm	MI/II/a/0,4	807,6 qm	605,7 qm	605,7 qm	171,3 qm	
Würth 9	499/85	861 qm	861 qm	MI/II/o/0,4	344,4 qm	258,3 qm	258,3 qm	1.413,3 qm	
Würth 11	502/85	829 qm	829 qm	MI/II/o/0,4	331,6 qm	248,7 qm	248,7 qm	602,7 qm	
Würth 13	85/1	1.046 qm	1.046 qm	MI/II/o/0,4	418,4 qm	313,8 qm	313,8 qm	580,3 qm	
Würth 15	90/3 90/1	878 qm 529 qm	878 qm 529 qm	MI/II/o/0,4 MI/II/o/0,4	351,2 qm 211,6 qm	263,4 qm 158,7 qm	263,4 qm 158,7 qm	732,2 qm 370,3 qm	
Straße									
Alte Landstraße	115/43	8.729 qm	8.729 qm	Verkehrsf.	--	--	--	--	
Straße Würth	121/5 92/39	2.606 qm 1 qm	2.606 qm 1 qm	Verkehrsf. Verkehrsf. MI/II/o/0,4 SO/II/o/0,6	2.549,9 qm 1 qm	2.549,9 qm 1,0 qm	2.549,9 qm 1,0 qm	2.549,9 qm 1,0 qm	
Alte Landstr. 33	92/40	343 qm	343 qm	MI/II/o/0,4 Verkehrsf.	13,0 qm 14,2 qm	9,7 qm 10,7 qm	9,7 qm 10,7 qm	22,7 qm 24,9 qm	
Würth 2	92/41	949 qm	949 qm	MI/II/o/0,4 Verkehrsf.	116,2 qm 360,1 qm	87,1 qm 270,1 qm	87,1 qm 270,1 qm	203,3 qm 630,2 qm	
Würth 2b	92/45	299 qm	299 qm	MI/II/o/0,4 Verkehrsf.	114,4 qm	85,8 qm	85,8 qm	200,2 qm	
Übertrag			16.461 qm	13,1 qm	5.454,6 qm	4.090,9 qm	4.090,9 qm	12.382,2 qm	

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## c) neue Planung

Seite 2

Stadt Bargteheide  
 Bebauungsplan Nr. 13b –neu- 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
 hier: neue Planung, Stand April 2010

Haus-Nr.	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75% vollversiegelt	zulässige Überschreitung individuell	Gesamt vollversiegelt
Übertrag			16.461 qm		5.454,6 qm	4.090,9 qm	0,0 qm	12.382,2 qm
Wurth 2a	92/44	411 qm	411 qm	MI/II/o/0.4 389,7 qm Verkehrsf. 21,3 qm	155,9 qm	116,9 qm		272,8 qm
Wurth 4	92/42	500 qm	500 qm	MI/II/o/0.4 459,2 qm Verkehrsf. 40,8 qm	183,7 qm	137,8 qm		321,5 qm
Wurth 6-10	92/9	1.433 qm	1.433 qm	MI/II/a/0.4 1.112,7 qm Verkehrsf. 320,3 qm	445,1 qm	333,8 qm		778,9 qm
Wurth 12	92/32 99/1	3.340 qm 1.097 qm	3.340 qm 1.097 qm	MI/II/a/0.4 MI/II/o/0.4 1.065,5 qm Verkehrsf. 31,5 qm	1.336,0 qm 426,2 qm	1.002,0 qm 319,7 qm		320,3 qm 2.338,0 qm
Wurth 14	100/8	1.455 qm	1.455 qm	MI/II/o/0.4 805,9 qm SO/II/o/0.6 640,0 qm Verkehrsf. 9,1 qm	322,4 qm	241,8 qm	90 % 576,0 qm	564,2 qm
Am Markt 9	100/7	2.843 qm	2.843 qm	SO/II/a/0.6	1.705,8 qm		67 % 1.137,2 qm	2.843,0 qm
Fußweg	233	203 qm	203 qm	Verkehrsf.				203,0 qm
Straße Am Markt	119/11	5.233 qm						
<b>Gesamt</b>			<b>27.743 qm</b>		<b>10.029,7 qm</b>	<b>6.242,9 qm</b>	<b>1.713,2 qm</b>	<b>21.448,5 qm</b>

ML-PLANUNG

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 13b – neu – sowie seiner 1. und 2. Änderung zur vorliegenden neuen Planung der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13b – neu – ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden.

künftig gesamt zulässige Vollversiegelung:	21.448,9 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./.</u> 21.766,2 qm
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u><u>- 317,3 qm</u></u>

Aus der Gegenüberstellung der künftigen zur bisherigen zulässigen Vollversiegelung ergibt sich ein negatives Ergebnis, d.h., dass mit der vorliegenden Planung insgesamt eine geringe Reduzierung der Versiegelung entwickelt wird. Hieraus wäre nachfolgendes, rein rechnerisches Entsiegelungsguthaben aus der reduzierten Vollversiegelung gegeben:

rein rechnerisches Entsiegelungsguthaben aus reduzierter Vollversiegelung:	
317,3 qm x 0,5 =	<u>158,65 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 13 Einzelbäumen:

13 zu entfernende Einzelbäume mit Stammdurchmesser von 0,15 m bis 0,6 m x 0,3 bis 1,0 Ersatzbäume =	<u>8,0 Einzelbäume</u>
--	------------------------

<u>Straße/Nr.</u>	<u>Nr./Art</u>	<u>Stammdurchmesser / Kronendurchmesser / Ersatzbäume</u>		
Wurth 1	Nr. 1 Obstbaum	0,40 m	8,0 m	0,3
Wurth 3–5 rückw.	Nr. 2 Eiche	0,60 m	12,0 m	1,0
Wurth 3-5	Nr. 3 Birke	0,25 m	5,0 m	0,3
Wurth 4	Nr. 4 Buche	2 x 0,35 m	10,0 m	2,0
Wurth 6-10	Nr. 5 Obstbaum	0,60 m	12,0 m	0,5
Wurth 12	Nr. 6 Birke	0,40 m	8,0 m	0,3
	Nr. 7 Birke	0,40 m	8,0 m	0,3
Markt 9	Nr. 8 Linde	0,60 m	12,0 m	1,0
	Nr. 9 Linde	0,55 m	12,0 m	1,0
	Nr. 10 Eiche	0,35 m	7,0 m	0,3
	Nr. 11 Ahorn	0,20 m	4,0 m	0,3
	Nr. 12 Eiche	0,35 m	7,0 m	0,3
	Nr. 13 Ahorn	0,15 m	4,0 m	<u>0,3</u>
				7,9

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von ca. 47 lfdm Hecken:

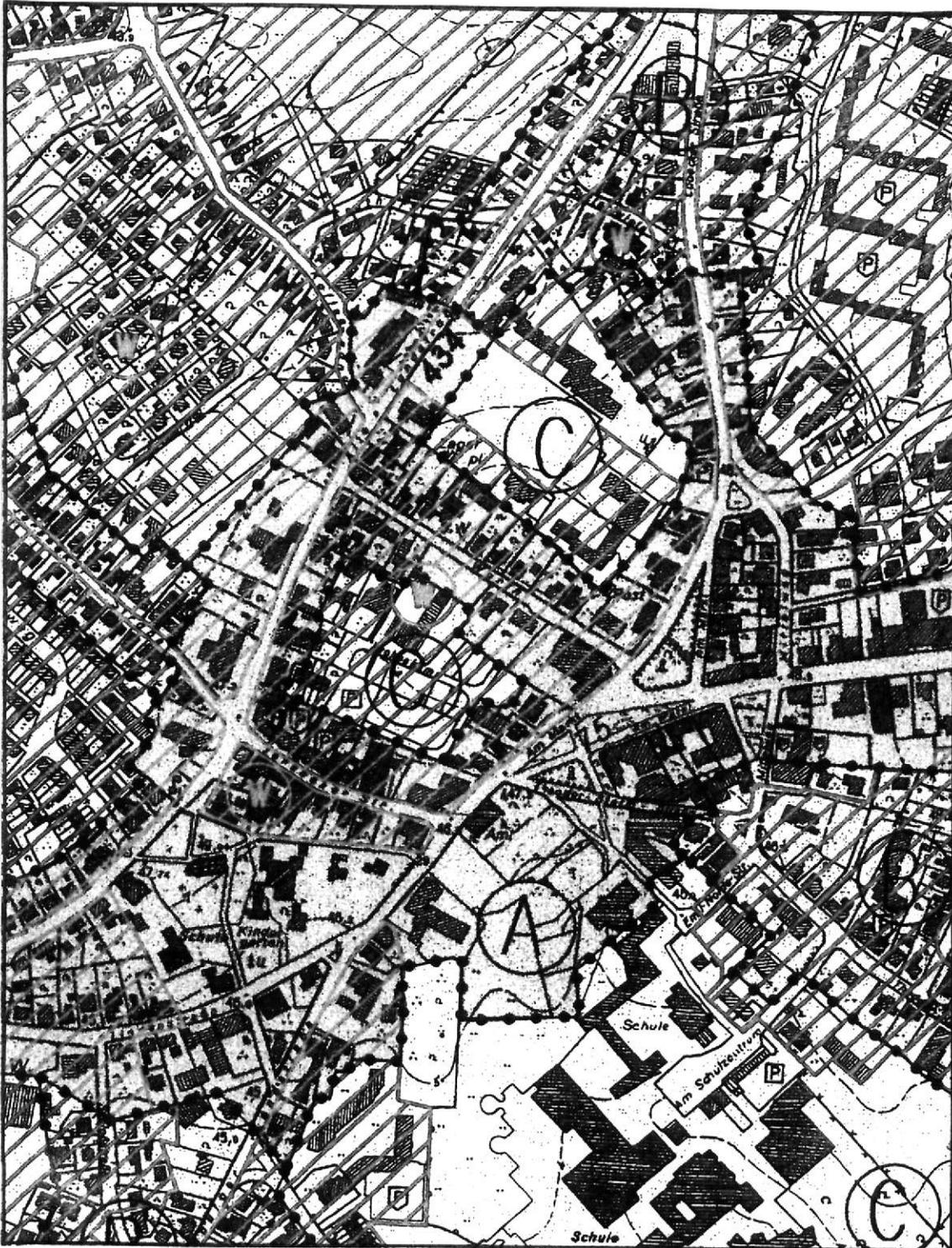
47 lfdm Hecke x 1,0 =	<u>47 lfdm Hecke</u>
-----------------------	----------------------

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von sonstigen Vegetationsflächen:

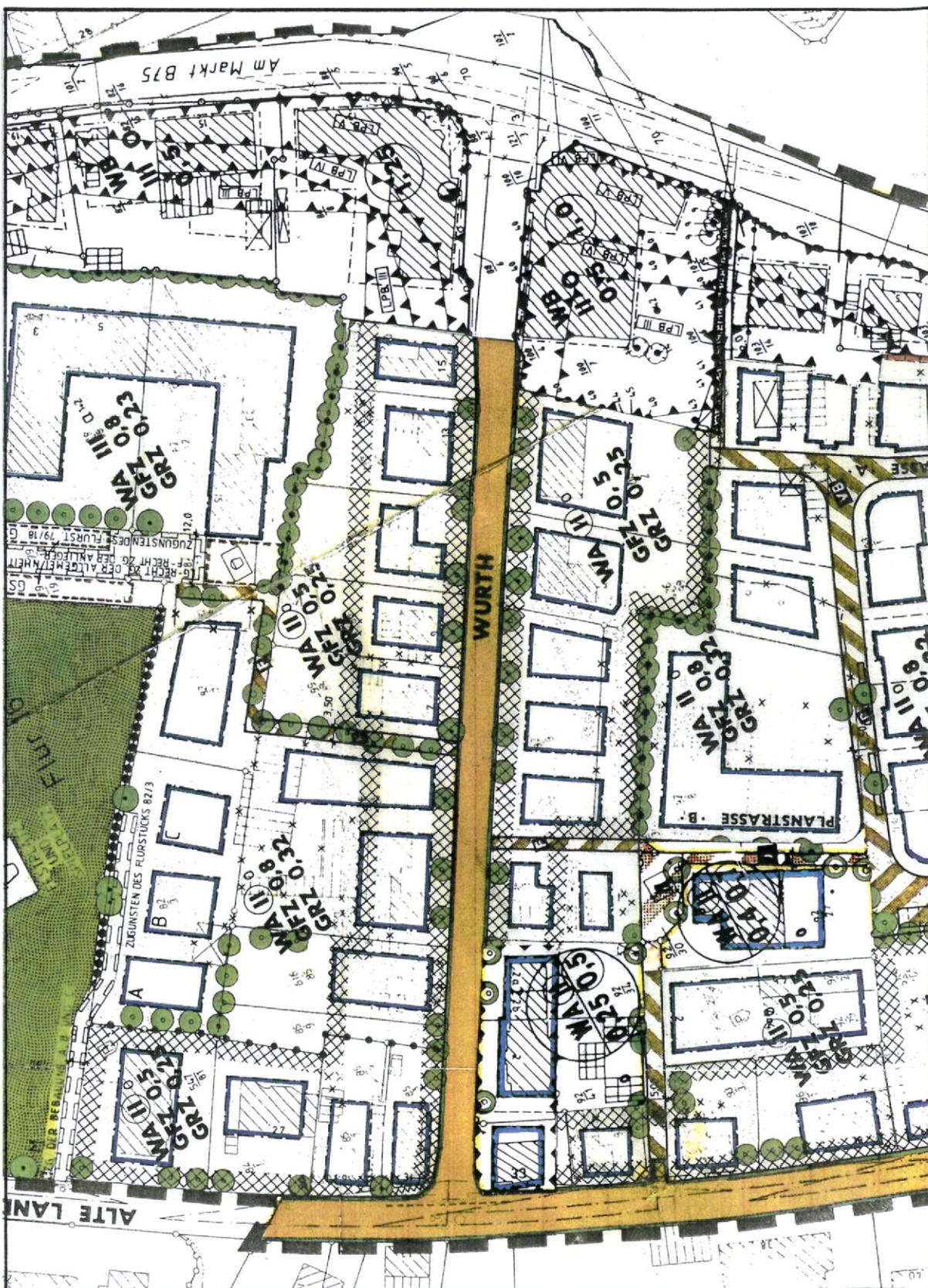
Diese ist nicht zu bestimmen. Sie ergibt sich aus den vorgesehenen Umnutzungen und jeweilig höheren Versiegelungsanteilen.

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

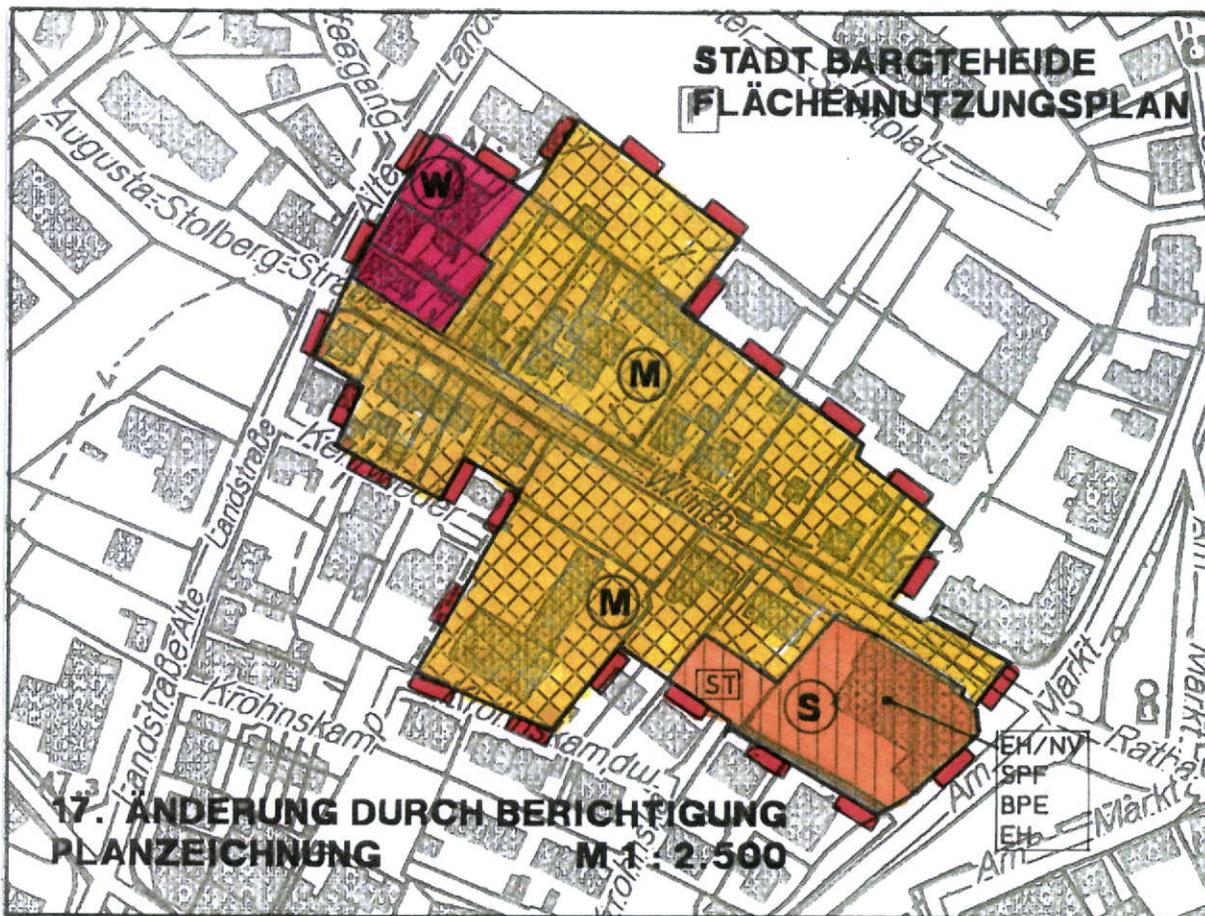
Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet und befindet sich auch auf der Planzeichnung.



13. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13b – neu – mit Montage von Ausschnitten aus der 1. und 2. Änderung zum Nachvollzug aus der bisherigen Planung



14. Flächennutzungsplan -17. Änderung- durch Berichtigung



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13b - neu – 6. Änderung, Gebiet: Die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 15, wurde von der Stadtvertretung Bargtheide gebilligt in ihrer Sitzung am 02. September 2010 sowie erneut am 18. November 2010.



Bargtheide, den 26. Nov. 2010

---

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2010; November 2010



a			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
 <b>Stadt Bargteheide</b> Rathausstraße 24-26 22941 Bargteheide			
<b>Ausbau der Straße          "Wurth"</b>			
1:1000		Informeller Plan zum Bebauungsplan 13 B-neu 6. Änderung	
BAG_0908 000 L04		Grundplan: ALK der Stadt Bargteheide	
bearbeitet: 25.05.10 Pe.		 <b>Petersen &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GmbH Köpnicke Straße 63, 24111 Kiel Tel. 0431-69647-0 Fax. 69647-99 E-mail: info@petersen-partner.de Internet: www.petersen-partner.de	
gezeichnet: 01.04.10 Hi.			
geprüft: 25.05.10 Pe.			
<b>VORABZUG</b>		Aufgestellt: Kiel, 25. Mai 2010	
Projekte\BAG_0908\Planunterlagen\Zeichnungen\ENTWURF\GAB_0908 000 L04 <span style="float: right;">59*29,7</span>			