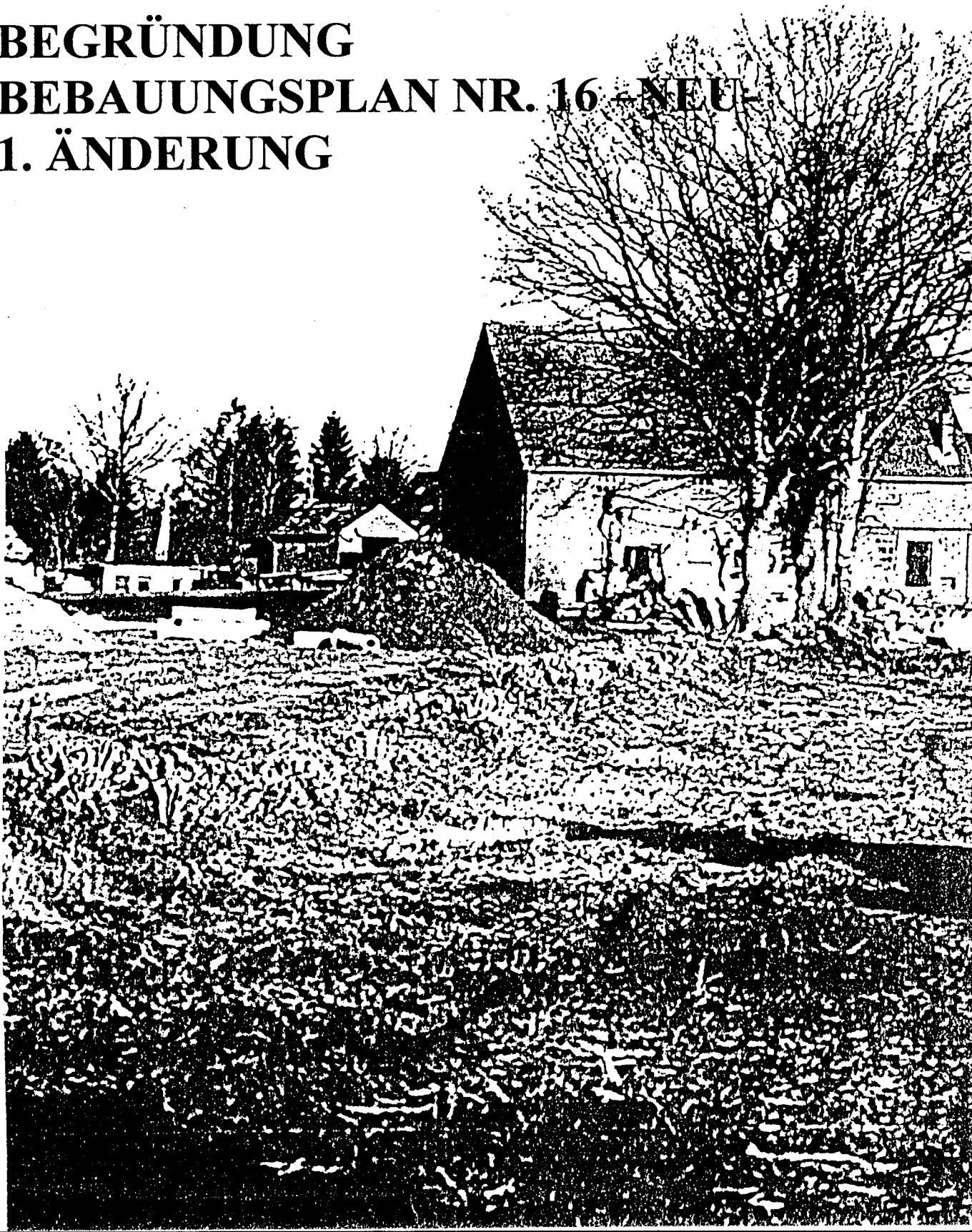


# STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - NEU- 1. ÄNDERUNG



**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: rückwärtig Alte Landstraße und rückwärtig Kruthorst (Einbahnstraße),  
im Nordwesten durch den hier verlaufenden Knick sowie im  
Nordosten durch die hier geplante Erschließungsstraße B begrenzt

**Inhalt:**

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	10 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	20 - 23
b) Ver- und Entsorgung .....	24 - 28
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	29 - 32
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	33 - 34
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	35 - 39
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	40
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	41 - 43
9. Hinweise	
a) Altlasten .....	44
b) Allgemeine Hinweise .....	45 - 48
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	49
10. a) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen .....	50
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001 .....	51
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	52

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag zur  
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 – Neu  
der Stadt Bargteheide  
Stand: Juni 2004  
Brien – Wessels – Werning GmbH  
Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Auszug aus:  
Anhang zur Lärmuntersuchung für  
die B-Pläne Nr. 16 neu / 16 a der Stadt Bargteheide  
Stand: 22. September 2003  
Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI  
Gewerbering 2  
22113 Oststeinbek

Plan mit Darstellung des Bereichs  
für schallgedämmte Lüftungen  
Stand: 21. April 2004  
Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Zur umfangreichen städtebaulichen Neuordnung im Nordwesten des Stadtgebietes wurden die Bebauungspläne Nr. 16 a, Nr. 16 –neu- und Nr. 19 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- umfaßt im wesentlichen den Bereich westlich Lübecker Straße und Alte Landstraße bis zu den Tennisanlagen sowie der Dauerkleingartenanlage und ist am 18. November 2003 rechtswirksam geworden.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- rückwärtig Alte Landstraße und südwestlich der Erschließungsstraße B beidseitig der bisherigen Erschließungsstraße I und J ergibt sich der Bedarf zur Umstrukturierung. Aus diesem Grunde beschloß der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- in seiner Sitzung am 22. Januar 2004.

Der Aufstellungsbeschluß sowie die Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 23. Februar 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- als Vorentwurf sowie Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Von der Durchführung einer Bürgerbeteiligung wurde gemäß Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 22. Januar 2004 abgesehen, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2004 sind die Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung sowie Benachrichtigung der in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. April 2004.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 16. März 2004 bis zum 19. April 2004 einschließlich. Dies ist entsprechend am 08. März 2004 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch die Stadtvertretung am 29. April 2004 sowie ergänzend am 24. Juni 2004 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Beschlußempfehlung durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung und zur Berücksichtigung inhaltlicher Änderungen und Ergänzungen des Planinhaltes, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, hat die Stadtvertretung in ihren Sitzungen am 29. April 2004 und ergänzend am 24. Juni 2004 den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. Juli 2004 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der eingeschränkten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Juli 2004.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 13. Juli 2004 bis zum 27. Juli 2004 einschließlich. Dies ist entsprechend am 05. Juli 2004 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Zum Beteiligungsergebnis für die vorstehend genannte erneute Entwurfsbeteiligung ist festzustellen, dass neben weiteren Stellungnahmen ohne Anregungen und zu beachtenden Hinweisen eine Stellungnahme des Kreises Stormarn, untere Naturschutzbehörde, mit Datum vom 29.07.2004 vorliegt, in der keine Bedenken, jedoch Hinweise zum Öko-Konto der Stadt wie auch zu Knickwallhöhen in dem grünordnerischen Fachbeitrag mitgeteilt wurden.

Die Thematik der zu verrechnenden Längen neu anzulegender Knicks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt wird losgelöst von diesem Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die empfohlene Knickwallhöhe wird berichtigend berücksichtigt. Der als Anlage der Begründung beigefügte grünordnerische Fachbeitrag wird hierzu redaktionell ergänzt und berichtigt. Von Dritten (private Einwender) liegen keine Eingaben zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung vor.

Hiernach ist festzustellen, dass mit dem durchgeführten Teilnahmeverfahren im Juli 2004 keine Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht wurden, die eine weitere Abwägungsentscheidung der Stadtvertretung bedürfen.

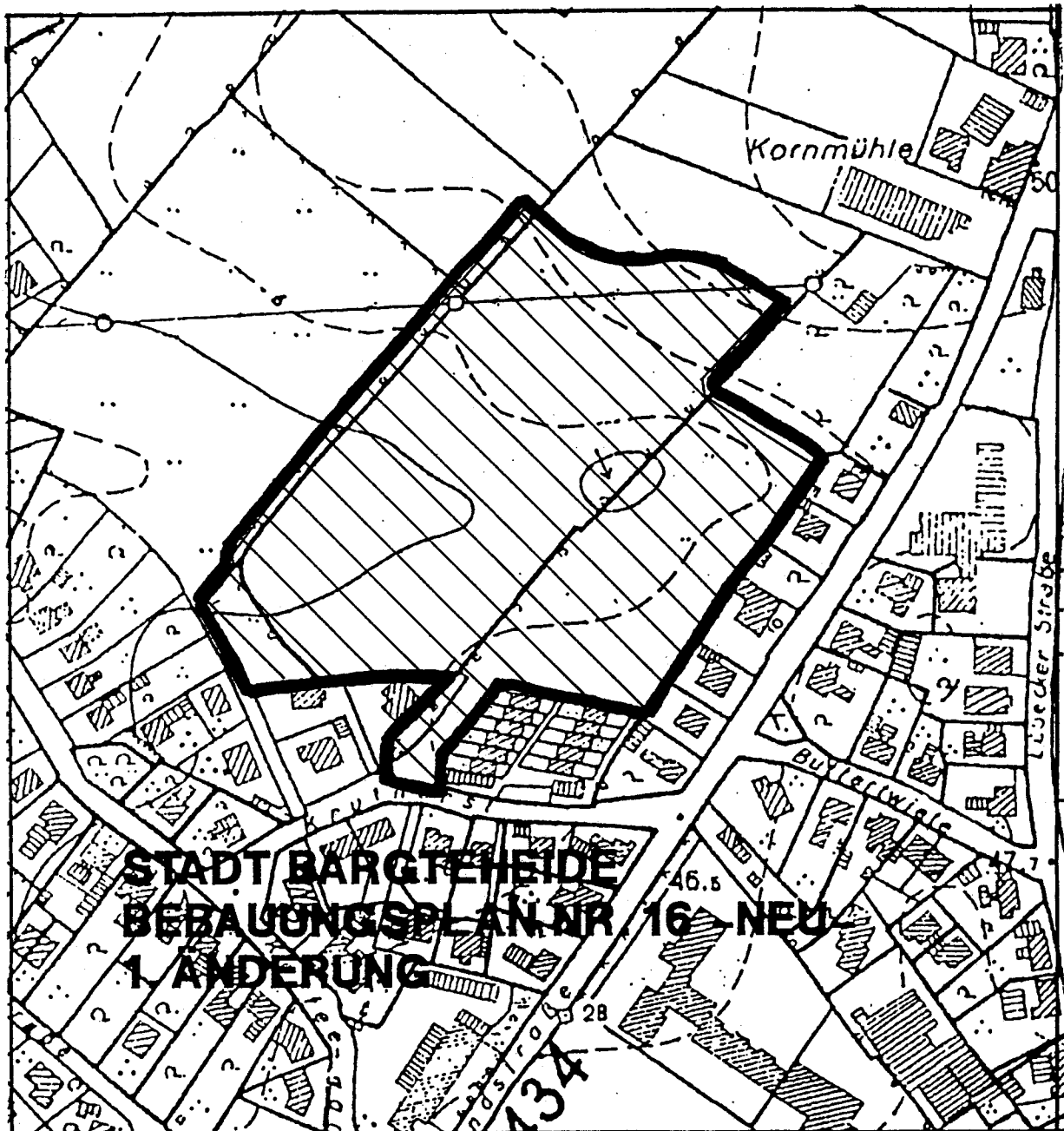
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29. April 2004 bestimmt, dass, sofern anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung und des durchzuführenden Teilnahmeverfahrens Anregungen und Hinweise vorgebracht werden, die inhaltlich bereits den vorliegenden Anregungen und Hinweisen entsprechen, über die die Stadtvertretung bereits abgewogen und entschieden hat, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung der Stadtvertretung hierzu. Eine erneute Abwägungsentscheidung hierzu ist nicht erforderlich.

In der Stadtvertretung vom 29. April 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 24. Juni 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der geänderten Fassung satzungsändernd als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- 1. Änderung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben bezogen auf die Vorentwurfs/Entwurfsfassung. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Vorentwurfs/Entwurfsfassung das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluß aus städtebaulichen Gründen erweitert worden ist.

Übersicht Plangeltungsbereich unmaßstäblich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Aufgrund von Verhandlungen mit Grundstücksinvestoren besteht in dem südöstlich liegenden Quartier des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ein Bedarf an kleineren Reihenhäusern.

Die Neukonzeptionierung sieht eine Entwicklung und Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich vor. Hierbei werden auch die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen überarbeitet, wobei jedoch nach wie vor die verkehrliche Anbindung an die Kruthorst (Einbahnstraße) und an die Erschließungsstraße B des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten wird, nunmehr jedoch gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße C.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Dieser weist für das Plangebiet Bauflächen als Wohnbauflächen aus. Hiernach ist das Entwicklungsgebot der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

Bereits für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist festgestellt, dass Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen stehen.

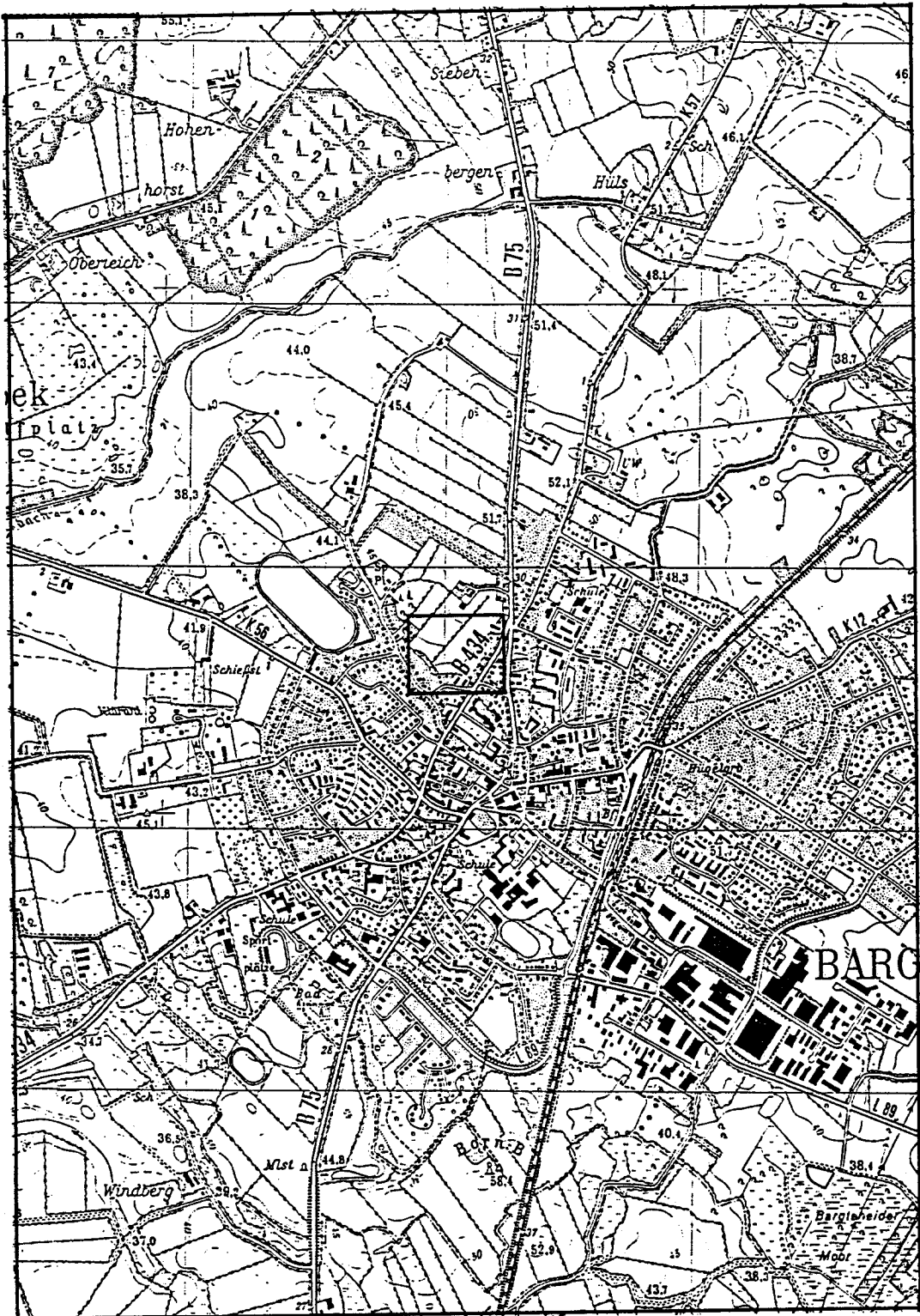
Mit der vorliegenden Planung wird aufgrund der geringen Betroffenheit und nicht wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Vorgaben auf eine Teilfortschreibung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- verzichtet. Dieses geschieht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn. Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange und der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Beachtung der geänderten Planinhalte, ist gleichfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ein grünordnerischer Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet, der inhaltlich in den Planunterlagen berücksichtigt ist. Er ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- handelt es sich bei den Bauflächen im wesentlichen um einen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnfunktion mit Anbindung an die städtische Infrastruktur unter Einbeziehung des bereits bisher vorgesehenen Kinderspielplatzes.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Dies erfolgt abweichend von den sonst üblichen Maßstäben der städtischen Bebauungspläne, um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen. Der Kartenausschnitt umfaßt die Flur 4 und 16 der Gemarkung Bargtheide teilweise.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000





Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4, diverse Flurstücke ganz bzw. teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 26.635 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen: Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die vorgenommene Flächenaufteilung durch das beauftragte Vermessungsbüro sich eine Differenz von 3 qm ergibt. Dies ist mit notwendigen Rundungen zu begründen.

- <b>Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>		
mit einer Fläche von insgesamt ca.		19.826 qm
WA II o 0,4/0,8 –Nordostteil- (Nr. 1, 13, 14)		
mit einer Fläche von ca.	2.581 qm	
WA II o 0,4/0,8 –Südwestteil- (Nr. 6, 7, 8)		
mit einer Fläche von ca.	5.380 qm	
WA II RH –Nordwestteil- (Nr. 9, 10, 11, 12)		
mit einer Fläche von ca.	6.068 qm	
WA II RH –Südostteil- (Nr. 2, 3, 4, 5)		
mit einer Fläche von ca.	5.797 qm	
- <b>Als öffentliche Verkehrsflächen –Straßen</b>		
mit einer Fläche von insgesamt ca.		4.060 qm
die bereits bisher gesicherte Erschließungs-		
straße B teilweise mit einer Fläche von ca.	279 qm	
die neu entwickelte Erschließungsstraße		
I / J mit einer Fläche von ca.	2.670 qm	
davon:		
Fahrbahn	1.459 qm	
Parkplätze in Senkrechtaufstellung	400 qm	
kombinierter Gehweg mit Pflanzstreifen		
(Einzelbäume)	611 qm	
Straßenbegleitgrün	200 qm	
die neu entwickelte Erschließungsstraße		
N1 mit einer Fläche von ca.	553 qm	
die neu entwickelte Erschließungsstraße		
N2 mit einer Fläche von ca.	558 qm	
- <b>Als öffentliche Grünflächen</b>		
mit einer Fläche von insgesamt ca.		1.036 qm
Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca.	682 qm	
Parkanlage mit einer Fläche von ca.	212 qm	
Parkanlage mit Knickbepflanzung –vorhanden/neu-		
mit einer Fläche von ca.	142 qm	
- <b>Als private Grünflächen</b>		
mit einer Fläche von insgesamt ca.		1.710 qm
Park- und Gartenanlage mit einer Fläche von ca.	92 qm	
Knick mit Knickrandstreifen mit einer Fläche		
von ca.	1.618 qm	
Gesamt		<u>26.632 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide hat mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 16 –neu- und Nr. 19 sowie den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 16a Bauflächen zur Bebauung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung gestellt bzw. wird diese zur Verfügung stellen.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ergibt sich zwischenzeitig der Bedarf zur Neukonzeption.

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- in diesem begrenzten Bereich die Wohnbauflächen neu zu ordnen. Dies wird abgeleitet aus Konzepten einer städtebaulichen Strukturplanung für dieses Gebiet. Hierbei kann zum einen eine weitere Verdichtung entwickelt werden und zum anderen eine stärkere Durchmischung unterschiedlicher Wohnstrukturen erreicht werden. Dies betrifft auch die notwendige Zuordnung erforderlicher Nebenanlagen und der öffentlichen wie auch privaten verkehrlichen Erschließungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nach wie vor die funktional zusammengehörenden Bereiche weiter entwickelt und verbindlich festgelegt. Hiermit soll die erforderliche Verknüpfung der aneinandergrenzenden Bereiche sichergestellt werden und insbesondere die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung auf die topographischen Vorgaben ausgerichtet werden, um vornehmlich unvertretbaren Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Zur Abprüfung, inwieweit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- bei einer Realisierung sich auf die vorhandene und gegebenenfalls zu ergänzende städtische Infrastruktur auswirkt, sind nachfolgend entsprechende Ausführungen über zu erwartende Anzahlen der Wohneinheiten, der Bevölkerungszunahme sowie der erforderlichen Kindergarten- und Grundschulplätze wiedergegeben als Absolutwert bzw. zeitbezogen. Hierbei wird die jeweilige Ermittlung auf das System der Ermittlung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- vorgenommen.

Es ergeben sich voraussichtlich im Minimum 77 neue Wohneinheiten und im Maximum 87 neue Wohneinheiten.

Die Baulandbewerber verteilen sich im Verhältnis von 20 % örtlichen und 80 % auswärtigen Bewerbern.

Bei einer Belegungsdichte von ca. 3,1 Einwohner je Wohneinheit und einem zu erwartenden Fremdzug von 80 % ergibt sich bei einem Umsetzungszeitraum von 2 bis 3 Jahren ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs wie nachfolgend ermittelt.

**minimale Bevölkerungszunahme**

WE 77 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 = ca. 191 neue Einwohner

**maximale Bevölkerungszunahme**

WE 87 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 = ca. 216 neue Einwohner

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 bis 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

**minimale** Bevölkerungszunahme

191 neue Einwohner : 2 Jahre =

191 neue Einwohner : 3 Jahre =

ca. 96 neue Einwohner pro Jahr

ca. 64 neue Einwohner pro Jahr

**maximale** Bevölkerungszunahme

216 neue Einwohner : 2 Jahre =

216 neue Einwohner : 3 Jahre =

ca. 108 neue Einwohner pro Jahr

ca. 72 neue Einwohner pro Jahr

Hierauf ist die kommunale Infrastruktur abzustellen und nach Möglichkeit zeitgerecht anzupassen.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

**Kindergartenplätze Minimum:**

$$77 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 6,7$$

**Grundschulplätze Minimum:**

$$77 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 7,7$$

**Kindergartenplätze Maximum:**

$$87 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 7,6$$

**Grundschulplätze Maximum:**

$$87 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 8,6$$

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 bis 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

**Minimum**

Kindergartenplätze 6,7 : 2 Jahre = 3,4 pro Jahr

Kindergartenplätze 6,7 : 3 Jahre = 2,3 pro Jahr

Grundschulplätze 7,7 : 2 Jahre = 3,9 pro Jahr

Grundschulplätze 7,7 : 3 Jahre = 2,6 pro Jahr

**Maximum**

Kindergartenplätze 7,6 : 2 Jahre = 3,8 pro Jahr

Kindergartenplätze 7,6 : 3 Jahre = 2,5 pro Jahr

Grundschulplätze 8,6 : 2 Jahre = 4,3 pro Jahr

Grundschulplätze 8,6 : 3 Jahre = 2,9 pro Jahr

Diese Rechenergebnisse sind nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in verschiedenen größeren Baugebieten der Stadt und den Nachbargemeinden begründet. Auch hierdurch wird die angenommene Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit bestätigt. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist danach mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

**minimale** Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung des Zuzugsverhältnisses  
77 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE x 0,80 = 191 Einwohner  
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter = 19,1 Kindergartenkinder  
davon 10 % Kinder im Grundschulalter = 19,1 GrundschulKinder

Dies wiederum verteilt auf 2 bis 3 Jahre bedeutet pro Jahr:  
 $19,1 : 2 = 9,6$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 2 Jahre pro Jahr  
 $19,1 : 3 = 6,4$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 3 Jahre pro Jahr

**maximale** Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung des Zuzugsverhältnisses  
87 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE x 0,80 = 216 Einwohner  
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter = 21,6 Kindergartenkinder  
davon 10 % Kinder im Grundschulalter = 21,6 GrundschulKinder

Dies wiederum verteilt auf 2 bis 3 Jahre bedeutet pro Jahr:  
 $21,6 : 2 = 10,8$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 2 Jahre pro Jahr  
 $21,6 : 3 = 7,2$  Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 3 Jahre pro Jahr

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur einfließen, auch unter Beachtung der errechneten Werte nach der Formel Professor Klemm.

Hierbei ist weiter zu beachten, dass auch die Umsetzung und Realisierung der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 16 –neu- und Nr. 19 sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 16a in die städtischen Infrastrukturplanungen eingebunden werden.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, sind die seinerzeitigen Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 mit ihren seinerzeitigen Inhalten zusammengefaßt worden. Über die Gesamtauswirkungen aus diesen Bebauungsplänen sind weitergehende Überprüfungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Gesamtbereich der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist

Der hierfür erarbeitete Umweltbericht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist in die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- eingestellt und mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes öffentlich zugänglich.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan sich keine wesentlichen inhaltlichen Veränderungen gegenüber den städtebaulichen Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- für den betreffenden Teilbereich ergeben, wird davon ausgegangen, dass der seinerzeitige Umweltbericht nach wie vor auch für den vorliegenden Teilbereich gilt. Dies betrifft auch die mit der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes aufgearbeitete Abprüfung möglicher „UVP-pflichtiger Vorhaben“ innerhalb des Plangebietes.

Grundlage der seinerzeitigen Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Umweltverträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19, erarbeitet von dem Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Lübeck, mit Stand vom 30. Juni 2003.

Auf eine Wiederholung des Umweltberichtes aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird verzichtet. Er ist zugänglich unter Ziffer 12 der vorgenannten Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und einzusehen bei der Stadt Bargteheide während der Sprechstunden.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist Teil der siedlungsmäßigen Gesamtentwicklung im Nordwesten des Stadtgebietes. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist der südöstliche Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Es wird eingefaßt durch die Altbebauung an der Alten Landstraße und der Kruthorst bis hin zum geplanten Kinderspielplatz. Nach Nordwesten ist der hier verlaufende Knick die Abgrenzung und nach Nordosten hin die künftige Erschließungsstraße B.

Mit der vorliegenden Planung werden die bereits bisher zur baulichen Verdichtung vorgesehenen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes städtebaulich neu geordnet unter gleichzeitiger Anpassung der innergebietlichen verkehrlichen Infrastruktur, dies betrifft sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen. Ein Beibehalten der verkehrlichen Anbindungen an die Kruthorst (Einbahnstraße) und an die Erschließungsstraße B ist vorgesehen, jedoch mit Verlegung der Anbindung an die Erschließungsstraße B gegenüber der Einmündung Erschließungsstraße C.

Der innergebietlich bereits bisher zweifach unterbrochene und somit reduzierte Knick nebst Seitenflächen wird künftig fast vollständig entfernt. Dies geschieht im Hinblick darauf, als dass ein langfristiges Vernetzen mit den künftig zu erhaltenen Grünstrukturen der übrigen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes nicht möglich sein wird. Lediglich im Bereich der Anbindung an die Straße Kruthorst wird eine Knickneuanpflanzung vorgenommen unter vollständiger Verwendung umzusetzender Knickteile des bisherigen Knicks.

Die innergebietliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die neu konzipierte Erschließungsstraße I / J mit differenziert vorgesehenen Regelquerschnitten als durchgehende innergebietliche Erschließungsstraße. Von dieser Erschließungsstraße I / J sind zwei neue nach Westen abgehende Stichstraßen (N1 und N2) mit am Ende liegenden Wendeanlagen vorgesehen. Somit können alle künftigen Baugrundstücke direkt an öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden.

Mit dem Beibehalten des bisher verbindenden Straßensystems kann eine größtmögliche gleichmäßige Verteilung der künftigen Verkehrsabläufe über das bestehende Straßensystem, auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung sichergestellt werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen der Verkehrsdämpfung in den innergebietlichen Erschließungsstraßen und gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen der Verkehrslenkung soll ein Großteil möglichen Fremdverkehrs heraus gehalten werden.

Nachfolgend werden für einzelne zusammengefaßte Bereiche weitergehende Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes wiedergegeben.

#### **Allgemeines Wohngebiet II o GRZ 0,4/GFZ 0,8 –Nordostteil-**

Dieser Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes am Nordostrand des Plangebietes entlang der Südseite der Erschließungsstraße B umfaßt die Baugrundstücke Nr. 1, 13 und 14.

Die Baugrundstücke Nr. 13 und Nr. 14 werden über die Erschließungsstraße B und das Baugrundstück Nr. 1 ebenfalls über die Erschließungsstraße B bzw. über die Erschließungsstraße I / J erschlossen.

Diese drei Baugrundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise zu bebauen festgesetzt.

Diese Bauflächen stellen einen Übergang zu den nordöstlich an der Erschließungsstraße angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 -neu- dar.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festlegung der zulässigen Sockelhöhen, wie auch der zulässigen Firsthöhen der Gebäude, sind differenzierte textliche Festsetzungen getroffen, die sich auf die in der Planzeichnung in den Erschließungsstraßen festgelegten NN-bezogenen Höhen der Fahrbahngradienten beziehen.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

#### **Allgemeines Wohngebiet II RH -Nordwestteil-**

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umfaßt die Baugrundstücke Nr. 9, 10, 11 und 12 und somit den überwiegenden mittleren Teil des bisher unbebauten Baugebietes nordwestlich der Erschließungsstraße I / J bis hin zum begrenzenden vorhandenen Knick.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Bauflächen sollen nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig sein. Daher ist weiter festgesetzt, dass nur Reihenhäuser zulässig sind.

Abweichend von den sonstigen Nutzungsvorgaben sind hier die höchstzulässigen Grundflächen für die einzelnen Reihenhausscheiben mit einer Grundfläche (GR) von maximal 80 qm und einer Geschoßfläche (GF) von maximal 160 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist für die Errichtung von Wintergärten bzw. ähnlichen Bauteilen eine zusätzliche Baufläche festgesetzt, innerhalb der nur eine eingeschossige Bebauung mit einer höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 26 qm je Reihenhausscheibe zulässig ist.

Für das Baugrundstück Nr. 11 ist aufgrund erkennbar schwieriger Umsetzung eine Ausnahme dahingehend festgesetzt, als dass hier auch statt einer Reihenhausbauung auch eine offene Bauweise zulässig sein soll, bei der die zulässige Grundfläche (GR) mit 320 qm und die zulässige Geschoßfläche (GF) mit 560 qm festgesetzt ist. Hierbei ist bei der Errichtung eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücke von 700 qm und bei Errichtung einer Doppelhaushälfte die Mindestgrundstücksgröße von 350 qm einzuhalten.

Für die Festlegung der zulässigen Sockelhöhen, wie auch der zulässigen Firsthöhen der Gebäude, sind differenzierte textliche Festsetzungen getroffen, die sich auf die in der Planzeichnung in den Erschließungsstraßen festgelegten NN-bezogenen Höhen der Fahrbahngradienten beziehen.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere umfangreiche Festsetzungen auch bezüglich der Mindestgrundstücksbreite und der Mindestgrundstücksgröße getroffen.

#### **Allgemeines Wohngebiet II RH –Südostteil-**

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt südöstlich der Erschließungsstraße I / J rückwärtig der Altbebauung Alte Landstraße und ist weiter Teil der innergebietlich vorgesehenen Verdichtung durch Hausgruppen. Er umfaßt die Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4 und 5.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Bauflächen sollen nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig sein. Daher ist weiter festgesetzt, dass nur Reihenhäuser zulässig sind.

Abweichend von den sonstigen Nutzungsvorgaben sind hier die höchstzulässigen Grundflächen für die einzelnen Reihenhausscheiben mit einer Grundfläche (GR) von maximal 80 qm und einer Geschoßfläche (GF) von maximal 160 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist für die Errichtung von Wintergärten bzw. ähnlichen Bauteilen eine zusätzliche Baufläche festgesetzt, innerhalb der nur eine eingeschossige Bebauung mit einer höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 26 qm je Reihenhausscheibe zulässig ist.

Für die Festlegung der zulässigen Sockelhöhen, wie auch der zulässigen Firsthöhen der Gebäude, sind differenzierte textliche Festsetzungen getroffen, die sich auf die in der Planzeichnung in den Erschließungsstraßen festgelegten NN-bezogenen Höhen der Fahrbahngradienten beziehen.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere umfangreiche Festsetzungen auch bezüglich der Mindestgrundstücksbreite und der Mindestgrundstücksgröße getroffen.

Dieser Bereich der Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 5 ist von passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Anordnung erforderlicher schallgedämmter Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer betroffen. Es sind Einschränkungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen für die Baugrundstücke zwischen den jeweiligen nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Altbebauung der Alten Landstraße und den südöstlichen Baugrenzen der einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. Das Vorstehende zum passiven Schallschutz, wie auch zur Gestaltung der Außenwohnbereiche, ist zu beachten und in den Textziffern 21 und 27 festgesetzt.

#### **Allgemeines Wohngebiet II o GRZ 0,4/GFZ 0,8 –Südwestteil-**

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt in der Südwestecke des Plangebietes zwischen der Erschließungsstraße I / J und dem nordwestlich liegenden vorhandenen Knick und umfaßt die Baugrundstücke Nr. 6, 7 und 8.



Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise zu bebauen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festlegung der zulässigen Sockelhöhen, wie auch der zulässigen Firsthöhen der Gebäude, sind differenzierte textliche Festsetzungen getroffen, die sich auf die in der Planzeichnung in den Erschließungsstraßen festgelegten NN-bezogenen Höhen der Fahrbahngradienten beziehen. Diese Firsthöhenbeschränkung gilt nicht für das Baugrundstück Nr. 7 aufgrund der topographischen Gefällesituation.

Für diesen Bereich sind insgesamt drei Bauflächen zur Entwicklung von Geschosßwohnungsbau vorgesehen. Unter anderem sollen hier auch barrierefreie Wohnanlagen entwickelt werden.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

### **Allgemein**

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

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für die verschiedenen Baugrundstücke geltenden Teilbereiche B und C abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit der für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzung C wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang flächenhafte Grünelemente nur als vorhandene Knicks, deren Erhalt, mit Ausnahme der innergebietlichen Knickstruktur, durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Für die beiden kurzen Knickteile im Zentrum des Plangebietes ist ein Entfernen bzw. Umsetzen vorgesehen.

Geprägt wird das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht durch die umfangreichen linearen Grünelemente der das Plangebiet einfassenden vorhandenen Knicks einschließlich ihrer Überhälter. Die vorliegende Planung ist abgestellt auf einen größtmöglichen Erhalt und eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe in diese Knickstrukturen. Lediglich zwei innergebietliche Knickstreifen von insgesamt ca. 106 m Länge werden umgesetzt bzw. entfernt, um die erforderliche innergebietliche Neuordnung der Bauflächen und der Erschließungsanlagen zu sichern.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein Grünordnungsplan aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses städtischen Teilgebietes allein auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgearbeitet werden können.

Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange, zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs sowie die sich hieraus ergebenden Maßnahmen ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn festgelegt, dass hierzu ein grünordnerischer Fachbeitrag zur erneuten Entwurfsfassung aufgestellt wird. Dieser vorliegende grünordnerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dieser als Anlage beigefügt. Hierin ist auch die Ermittlung der Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung aufgearbeitet. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Es wird auf die Ausarbeitungen unter Ziffer 6a und 6b dieser Begründung hingewiesen.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Fassung und Ableitung zum bereits bestehenden Regenwasserrückhaltebecken westlich rückwärtig der Straße Kamp und weiter in vorhandene, wieder geöffnete Gräben des Vorflutsystems bis hin zu einer neu angelegten Polderfläche südwestlich des Plangebietes, erheblich abgesetzt.

Für die gesamte Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Anlagen bereits auf der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- geprüft. Hierzu befinden sich an anderen Stellen der Begründung weitergehende Erläuterungen. Es ist jedoch festzustellen, dass aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen die Oberflächenentwässerung im erforderlichen Umfang gesichert wird.

Zur Oberflächenentwässerung, sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser, sind innergebietlich Leitungsrechte festgesetzt, über die die erforderlichen Leitungstrassen auch in privaten Grundstücksbereichen geführt werden können. Für diese Freigefälleleitungen wird hierdurch die besondere Topographie des Geländes berücksichtigt. Es fällt von Nordosten nach Südwesten um mehr als 3,5 m ab. Teile dieser innergebietlichen Entwässerungsleitungen sind bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- zwischenzeitig erstellt.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten vorhandenen bzw. neu entstehenden Straßenzüge ist eine lärmtechnische Untersuchung mit einer Neubearbeitung vom 22. September 2003 erstellt. In dieser neu erstellten lärmtechnischen Untersuchung sind die zu berücksichtigenden Belange des Schallschutzes, auch unter der Annahme einer noch nicht vorhandenen innerörtlichen Verbindungsstraße, ermittelt worden. Diese neue Untersuchung gibt den derzeitigen Ist-Zustand wieder einschließlich einer Prognoseentwicklung. Zur größtmöglichen Rechtssicherheit ist das Ergebnis der neuen Untersuchung als passive Schallschutzmaßnahme im Sinne der DIN 4109 in der erneuten Entwurfsfassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- aufgenommen. Die Baugrundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sind von passiven Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 dahingehend betroffen, als dass Bereiche für passive Schallschutzmaßnahmen zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen für Schlafräume und Kinderzimmer für Teile der Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 5 festgesetzt sind. Dies ist abgeleitet aus einer ergänzenden Untersuchung mit Stand 21. April 2004 der Lairm Consult, Hammoor. Der zugehörige Plan mit Festlegung der schallgedämmten Lüftungen ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Sicherung vertraglichen Wohnens in den Außenwohnbereichen der Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4 und 5 entlang der Altbebauung Alte Landstraße, ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Anordnung von Außenwohnbereichen in Richtung Alte Landstraße zwischen jeweils südöstlicher Baugrenze und nordwestlicher Grundstücksgrenze der Altbebauung auf den vorbezeichneten Baugrundstücken

ausschließt. Hiermit kann ein ausreichender Schutz dieser vorderliegenden Gebäudefronten gegenüber der Alten Landstraße gesichert werden.

Mit der Erstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße ergeben sich deutliche Entlastungen der Verkehrsmengen, die sich immissionsmindernd auf das Baugebiet im positiven Sinne auswirken. Von daher erscheint die Festsetzung von zunächst höheren Schutzanforderungen für die Außenwohnbereiche bzw. das Erfordernis schallgedämmter Lüftungen als städtebaulich vertretbar.

Weitergehende Ausführungen hierzu werden unter Ziffer 5 dieser Begründung aufgearbeitet.

Weiter ist für die hochbelasteten Straßenzüge eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, über die festzustellen ist, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes durch diese hochbelasteten Verkehrszüge nicht unverträglich beeinträchtigt werden wird.

Dies betrifft auch die Ergebnisse der vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen zu der Problematik von Intensivtierhaltungen im Nahbereich, dem Klärwerk am Glindfelder Weg sowie dem Schießlärm der Schießanlage südlich der Jersbeker Straße. Zu diesen drei vorgenannten Problemen ist festzustellen, dass keine unverträgliche Betroffenheit innerhalb des Plangebietes vorliegt.

Die vorgenannten Untersuchungen sind allgemein zugänglich als Anlage zur Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu-.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- sieht für den Bereich der vorliegenden 1. Änderung innerhalb des nunmehr vorgesehenen Plangebietes die öffentliche verkehrliche Erschließung durch die Neuanlage der Erschließungsstraße I und J sowie N vor. Am Rande des Plangebietes ist die verkehrliche Erschließung durch die Erschließungsstraße B, F sowie den Geh- und Radweg von der Erschließungsstraße F zur Kruthorst vorgesehen.

Mit der nunmehr vorgesehenen innergebietlichen verkehrlichen Erschließung verbleibt es bei der Straßenverbindung zwischen der Erschließungsstraße B und der Kruthorst. Die Einmündung in die Erschließungsstraße B wird jedoch nach Nordwesten verschwenkt gegenüber der hier von der Nordseite her vorgesehenen Erschließungsstraße C und als Kreuzung entwickelt.

Das Prinzip der bisherigen Erschließungsstraße N, abgehend von der Erschließungsstraße J, wird beibehalten unter Berücksichtigung der Neuanlage einer weiteren Stichstraße, als nunmehr N1 und N2.

Es ergeben sich somit Veränderungen und Ergänzungen der Straßenzüge Erschließungsstraße B, I / J sowie N1 und N2. Die Erschließungsstraße F sowie der verbindende Geh- und Radweg außerhalb des Plangebietes bleiben unverändert.

Innergebietlich sind die Straßenzüge und die Wegeführung der verkehrlichen Erschließung in unterschiedlichen, teilweise sehr differenzierten Ausbauquerschnitten entwickelt.

Die gesamten innergebietlichen Erschließungsstraßen sind für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen, wobei die Straßenzüge N1 und N2 als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden sollen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass bei dem vorzunehmenden Ausbau der Erschließungsstraßen N1 und N2 die für verkehrsberuhigte Bereiche zu beachtenden Anforderungen berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung der durchgehenden einheitlichen Verkehrsfläche und die Anbindung dieser Straßen grundstückszufahrtähnlich an die Erschließungsstraße I / J mit einer Tiefbordabgrenzung in der Regelbreite der Erschließungsstraßen.

Da jedoch auch das Ein- und Ausfahren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen gesichert werden soll, sind im Einmündungsbereich dieser beiden Erschließungsstraßen in die Straße I / J hinreichend große Eckausrundungen vorgesehen, die nur als überfahrbare Seitenbereiche baulich auszubilden und gegenüber der Ausgestaltung der Fahrbahn N1 und N2 in einer deutlich anderen Art zu befestigen sind. In der Planzeichnung ist unter „Straßenquerschnitte“ ein Detailausschnitt dieses Einmündungsbereiches beispielhaft dargestellt. Der endgültige Ausbau der Erschließungsstraßen sowie deren Ausgestaltung und Inventarisierung soll über die vorgesehene gesonderte Ausbauplanung erfolgen.

Die neu zu entwickelnden Erschließungsstraßen sind auf diese künftige Verkehrsfunktion bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Ausbauquerschnitte und Einmündungsbereiche ausgerichtet.

Eine verkehrlich verbindende Funktion hat nach wie vor die das Plangebiet in südwestlich/nordöstlicher Richtung durchlaufende Erschließungsstraße I / J mit

Anbindung an den Einbahnstraßenbereich der Straße Kruthorst und an die Erschließungsstraße B des Ursprungsbebauungsplanes. Die Anbindung an die Erschließungsstraße B ist nach Westen verlegt und liegt nunmehr gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße C, somit ergibt sich eine vertretbare Kreuzungssituation.

Diese Erschließungsstraße I / J ist bezüglich ihrer Ausbaukriterien im Trennsystem entwickelt, wobei neben der östlich liegenden Fahrbahn auf der Westseite an verschiedenen Stellen Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen sind. Weiter ist auf der Westseite eine fußläufige Verbindung von der Straße Kruthorst zur Erschließungsstraße B mit teilweise sehr differenziertem Verlauf sowie Querschnitten vorgesehen. Er ist im wesentlichen als Fußweg bzw. als kombinierter Fußweg mit Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen entwickelt. Mit dieser gewählten Kombination des Fußweges auch als Pflanzstreifen können die vorgesehenen Einzelbaumanpflanzungen überwiegend deutlich abgesetzt der Fahrbahn der Erschließungsstraße I / J gesichert werden. Hierdurch stehen hinreichend baumfreie Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Fahrbahn zur Verfügung. Diese neu entstehende Baumreihe gibt eine grüne Leitlinie vor und ist auch in den Einmündungsbereichen zur Anpflanzung innerhalb des hier festgesetzten Straßenbegleitgrüns vorgesehen.

Für die Pflanzstellen der Einzelbäume im kombinierten Fußwegbereich ist die Pflanzfläche jeweils auf mindestens 2,0 m Breite aufzuweiten, um den Bäumen hinreichend Fläche für das Wachstum zu geben und um langfristig Schäden an den befestigten Flächen des Fußweges bzw. des angrenzenden Parkstreifens auszuschließen. Die sich hieraus ergebenden kurzen Einengungen der befestigten Flächen des Fußweges werden als vertretbar angesehen. Das Vorstehende zu den Pflanzflächen ist in der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Für die kurzen Stichstraßen N1 und N2 sind Mischverkehrsflächen in einer Breite von jeweils 5,5 m vorgesehen mit am Ende liegenden Wendeanlagen mit 20 m Durchmesser der Verkehrsflächen. Darüber hinaus wird auf geeignete Art und Weise mit dem Bebauungsplan ein zu berücksichtigender Fahrzeugüberhang von 1,0 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken durch Text gesichert, so dass hier Entsorgungsfahrzeuge einfahren und wenden können.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich der neu konzipierten Erschließungsstraße I / J insgesamt 32 Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Hierdurch wird ein hinreichendes Angebot für das Wohnquartier vorgehalten, so dass nach wie vor die für das Gesamtgebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neugeltenden Verhältnisse der öffentlichen Parkplätze zu möglichen künftigen Wohneinheiten eingehalten werden bzw. ein deutlich höheres zusätzliches Angebot öffentlicher Parkplätze vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der EAR – Ausgabe 91 zur Senkrechtaufstellung mit Parkstandtiefen von 5,0 m und der zusätzlichen Sicherung hinreichender Fahrzeugüberhangbereiche in den Pflanzstreifen des angrenzenden Fußweges, ist die vorgesehene Fahrgassenbreite von 5,5 m der Erschließungsstraße I / J als ausreichend anzusehen und bedarf keiner zusätzlichen Fahrbahnverbreiterung.

Innergebietlich sind für einzelne Grundstücke von den festgesetzten Erschließungsanlagen der neu zu entwickelnden Straßenzüge weitere private Anbindungen als Gehrechte festgesetzt. Soweit sie gleichfalls auch der Führung von

notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen dienen, sind diese privaten Verkehrsanlagen als Leitungsrechte festgesetzt und gesichert. Die Begünstigten sind jeweils als Hinweis in der Planzeichnung aufgeführt.

Mit dieser Kombination öffentlicher und privater Erschließungsanlagen können alle vorgesehenen Baugrundstücke im erforderlichen Umfang verkehrlich angebunden werden.

Für die innergebietliche Erschließungsstraße I / J sind an ihren Einmündungspunkten in die Straße Kruthorst bzw. Erschließungsstraße B des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 – neu- Anpassungen der bisher festgesetzten Verkehrsflächen der Straßenzüge notwendig. Aus diesem Grund ist eine Teilfläche der Erschließungsstraße B in die Planung einbezogen, bezüglich der Verkehrsflächen angepaßt und neu geordnet.

Es ergeben sich somit folgende vorgesehene Regelquerschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen als neue innergebietliche Erschließungsstraßen:

**Erschließungsstraße B (teilweise außerhalb des Plangebietes)**

a-a 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 8,5 m

b-b 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 10,5 m

**Erschließungsstraße I / J**

c-c 2,0 Fußweg, 5,5 m Fahrbahn  
Gesamtbreite = 7,5 m

d-d 3,0 m kombinierter Fußweg mit Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen,  
5,0 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung, 5,5 m Fahrbahn  
Gesamtbreite = 13,5 m

e-e 3,0 m kombinierter Fußweg mit Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen,  
bis 5,0 m Straßenbegleitgrün, 5,5 m Fahrbahn  
Gesamtbreite = bis 13,5 m

**Erschließungsstraße I / J**

f-f 3,0 m kombinierter Fußweg mit Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Einzelbäumen,  
5,5 m Fahrbahn  
Gesamtbreite = 8,5 m

g-g 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn  
Gesamtbreite = 7,5 m

**Erschließungsstraße N1**

h-h 5,5 Fahrbahn

**Erschließungsstraße N2**

i-i 5,5 Fahrbahn

Für die innergebielichen Erschließungsstraßen B, I / J sowie N1 und N2 sind für die Fahrbahngradienten die festgelegten künftigen NN-Höhen festgesetzt. Diese NN-Höhen der Fahrbahngradienten sind Bezugspunkt und Bezugshöhe für weitergehende Festsetzungen zu den zulässigen Sockel- und Firsthöhen der neu zu errichtenden Gebäude.

An das örtliche und überörtliche Straßennetz wird das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- an insgesamt 4 Punkten angebunden. Durch die hier vorgenommene Änderung der verkehrlichen Erschließung wird nach wie vor der Anbindepunkt des Gesamtplangebietes an den Einbahnstraßenteil der Straße Kruthorst erhalten, so dass an dem Gesamtkonzept der verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes festgehalten wird und die Ausführungen zu den Verkehrsabläufen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- nach wie vor gelten. Auf eine Wiederholung der Ausführungen an dieser Stelle wird verzichtet.

Für den Umgebungsbereich des Plangebietes werden zum Nachvollzug der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergänzend die jeweiligen Regelquerschnitte der bestehenden als auch der mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu- neu zu entwickelnden öffentlichen Verkehrsflächen wiedergegeben. Dies betrifft auch die Straßenquerschnitte für die jeweiligen Anbindepunkte an das bestehende Straßennetz der Kruthorst und der Alten Landstraße.

Die nachfolgend wiedergegebenen Regelquerschnitte befinden sich außerhalb des Plangebietes.

#### **Erschließungsstraße F**

<sup>j-j</sup> 7,0 m Mischverkehrsfläche  
Gesamtbreite = 7,0 m

#### **Geh – und Radweg**

<sup>k-k</sup> 1,25 m Randstreifen, 2,50 m Geh- und Radweg, 1,25 m Randstreifen  
Gesamtbreite = 5,0 m

<sup>l-l</sup> 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Randstreifen im Bereich des überlagernden Geh-,  
Fahr- und Leitungsrechtes  
Gesamtbreite = 5,0 m

#### **Kruthorst**

<sup>m-m</sup> im Bereich der Einbahnstraße von Süd nach Nord  
mindestens 2,0 m Fußweg, 4,0 m Fahrbahn

#### **Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434)**

<sup>n-n</sup> Regelquerschnitt nördlich Alte Landstraße Nr. 6  
1,75 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg

#### **Erschließungsstraße C**

<sup>o-o</sup> 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg  
Gesamtbreite = 8,5 m

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

##### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

##### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Flächen für die Anlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, die als Notversorgung dienen können. Aus diesem Grunde stehen keine Löschwassernotversorgungen zur Wasserentnahme zur Verfügung. Erst im deutlich südwestlich abgesetzt gelegenen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 und des Bebauungsplanes Nr. 19 sind größere Regenwasserrückhalteeinrichtungen zur Löschwasserversorgung verfügbar. Technische Einrichtungen zur Wasserentnahme als Löschwasserversorgung sind hier zu entwickeln und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die bereits bestehende Regenwasserrückhalteanlage rückwärtig der Straße Kamp.

##### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

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

Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich auch auf die Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand als Knicks geprägt ist und für eine beeinträchtigungsfreie Leitungstrasse jeweils weitere Knickteile zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

##### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt. Inwieweit eine Gebietsversorgung des Plangebietes ermöglicht werden soll, ist einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

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. Soweit sie in das umfangreiche Erschließungsanlagensystem eingebunden werden, ist auch sicherzustellen, dass Leitungsführungen und Lage die Erfordernisse des Versorgungsträgers angemessen berücksichtigen. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.



Notwendige Änderungen und Ergänzungen der Leitungsführungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

**Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, TINL Nord, Schillstraße 1 – 3 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 Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über den vorhandenen Standort des Sendemastes an der Ecke Wurth/Am Markt, bzw. einem möglichen weiteren Standort westlich des Plangebietes, gleichfalls auch außerhalb des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a, um somit den gesamten Nordwesten des städtischen Siedlungsgebietes zentraler abdecken zu können.

**Television**

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

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

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

**Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes festgesetzt mit Bezeichnung der jeweiligen Begünstigten. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungsanlagen der Geh- und Leitungsrechte bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen ohne hinreichende Größe der Wendeanlage nicht erforderlich. Dies betrifft private Erschließungsanlagen, durch die mehrere Wohneinheiten angebunden werden.

Bei der Anordnung, der Ausgestaltung und der Lage der Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze sind insbesondere die Belange der Abfallwirtschaft und die Anforderungen der betreffenden Berufsgenossenschaft für das Anfahren dieser Stellplätze zu beachten. Hierbei sind in der Ausbauplanung die Ausführungen der betreffenden Abfallsatzung wie auch das Merkblatt über abfallwirtschaftliche Belange bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Auf eine Wiederholung des Inhaltes wird an dieser Stelle verzichtet. Für die Bereiche der Wendeanlagen der Erschließungsstraßen N1 und N2 wird der notwendig zu sichernde Fahrzeugüberhang durch Text auf den angrenzenden Privatgrundstücken dergestalt gesichert, als dass hier keine einschränkenden Einfriedigungen zulässig sind, sondern nur Pflasterungen bzw. niedriger Bewuchs.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Abstellen der Müllgefäße auf den jeweiligen Privatgrundstücken am Straßenrand möglich ist, ohne unvertretbare Behinderung der Verkehrsabläufe.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die neu zu erstellenden Kanalnetze sind hierbei auch in das künftige Kanalnetzsystem der benachbarten Bebauungsplangebiete des Bebauungsplanes Nr. 16a auf der Westseite und des Bebauungsplanes Nr. 19 auf der Südwestseite abzustimmen und einzubinden. Dies betrifft auch die Festlegung der Dimensionierung der Leitungen und ggf. erforderliche Abwasserpumpstationen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist es hiernach möglich und vorgesehen, die gesamte Abwasserentsorgung innerhalb der jeweiligen Plangebiete über eine Leitungsführung in Richtung Kamp und weiter zur Jersbeker Straße hin zu führen. Es besteht somit künftig keine Abhängigkeit zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 16 -neu-, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- und Nr. 16a bzw. Nr. 19 bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers. Bei Realisierung der Plangebiete der Bebauungspläne in Teilabschnitten sind jedoch die innergebietlichen Abhängigkeiten der Freigäbelleitungen der Abwasserbeseitigung zu beachten und zu sichern.

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sind über neu zu erstellende Entsorgungsleitungssysteme, orientiert an dem verkehrlichen Erschließungssystem, abzuleiten. Notwendige Ergänzungen und Verbindungen des neu zu entwickelnden Entsorgungsleitungssystems mit den vorhandenen Entsorgungsleitungssystemen sind

sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich einvernehmlich abzustimmen und gleichfalls auf das Gesamtentsorgungssystem der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, Nr. 16a und Nr. 19 auszurichten. Hierbei sind nach Möglichkeit vorhandene Einrichtungen einzubinden.

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken und aus den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind diese zu fassen und abzuleiten. Dies geschieht im Hinblick darauf, als dass im Bereich der Plangebiete nur von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann und damit sich hieraus keine vertretbaren Entlastungen durch mögliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ergeben.

Den privaten Grundstückseigentümern soll es jedoch freigestellt sein, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen, wie Benutzung anfallenden Regenwassers als Grauwasser, zur Grundstücksbewässerung oder auch als grundstücksbezogene Versickerung über Rigolensysteme.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind nur Leitungsführungen des gefaßten Oberflächenwassers vorgesehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. hierfür festgesetzten privaten Leitungsrechten.

Vor Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bestehende Vorflutsystem in Richtung Westen zum Bunsbach hin, sind im erforderlichen Umfang Regenwasserrückhaltungs und -reinigungseinrichtungen, wie Polderflächen, Retentionsflächen, Regenwasserrückhaltebecken sowie Regenwasserkläranlagen vorzuhalten, um eine sichere Ableitung zu gewährleisten. Dies geschieht unter Beachtung von Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19. Das hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist zwischenzeitig als gesonderte Planung abgeschlossen und befindet sich bereits in der Realisierung.

Die Ableitung soll großräumig in das Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau erfolgen. Sofern es möglich ist, soll dies auch über wieder zu öffnende Verrohrungen und Neuentwicklung von Grabensystemen geschehen. Dies betrifft jedoch die Ableitungsbereiche außerhalb der vorgenannten Bebauungspläne.

Die notwendigen Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und des zuständigen Gewässerpflegeverbandes abgestimmt und durchgeführt. Für die neu zu erstellenden Oberflächenwasserentsorgungseinrichtungen sowie die Erstellung der Polderflächen, der Retentionsflächen, der Regenwasserrückhaltebecken und der Regenwasserkläranlage im Bebauungsplan Nr. 19, bzw. außerhalb seines Plangebietes, liegen die wasserbehördlichen Genehmigungen nach § 35 LWG vor.

Als wichtigste Regenwasserrückhalteeinrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist somit die Polderfläche westlich der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich rückwärtig der Jersbeker Straße anzusehen. Diese Anlage ist, losgelöst von diesem Planverfahren, über notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse entwickelt und gesichert.

Der Bau und der Betrieb der Abwasseranlagen zur Oberflächenentwässerung ist durch den Landrat des Kreises Stormarn als untere Wasserbehörde mit Bescheid vom 27. Oktober 2003, Az.: 651-30/006-25 genehmigt. Die Erlaubnis zur Einleitung von

gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gleichfalls mit Bescheid vom 27. Oktober 2003 durch den Landrat des Kreises Stormarn, Umweltamt, untere Wasserbehörde, Az.: 651-20/006-003 erteilt. Hiermit liegen die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vor.

Mit der inhaltlichen Neuplanung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Endergebnis geringfügige Reduzierungen der vollversiegelten wie auch der teilversiegelten Flächen. Hieraus ergeben sich keine weiteren zu beachtenden Belange.

**Hinweis zur Oberflächenentwässerung:**

Zur möglichen innergebietlichen zusätzlichen Regenwasserrückhaltung ist im Zuge der Erschließungsplanung abzu prüfen, inwieweit innerhalb der Grünflächenbereiche die Ausbildung von Muldenrinnen als kleinere Rückhalteeinrichtungen mit Anschluß an das Entwässerungssystem möglich sind. Dies betrifft sowohl die Anlage von Muldenrinnen entlang der Knicks als auch in den breiteren Grünflächenbereichen, jedoch außerhalb der öffentlichen Grünflächen der Parkanlage und der Kinderspielplätze. Hierdurch ergäben sich mögliche zusätzliche innergebietliche Verbesserungen, die jedoch nicht in der durchzuführenden Berechnung und den Nachweisen der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen sind.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken des Lärmschutzes ist zu Straßenverkehrslärm, zu Sportlärm und zu Schießlärm die lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- und 16a der Stadt Bargteheide vom 05. Juni 2003, Auftraggeber: LEG Schleswig-Holstein, Fabrikstraße 7, 24103 Kiel, durch Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek aufgestellt. Aufgrund notwendiger Alternativuntersuchungen zu Straßenverkehrslärm ist die vorgenannte lärmtechnische Untersuchung durch das beauftragte Ingenieurbüro durch eine neue lärmtechnische Untersuchung mit Datum vom 22. September 2003 ersetzt worden.

Die lärmtechnische Untersuchung, Stand 22. September 2003, ist Bestandteil der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- und dieser als Anlage beigefügt. Auf eine Zuordnung der lärmtechnischen Untersuchung auch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird verzichtet.

Zur Problematik des Lärmschutzes und hierzu insbesondere des notwendigen passiven Schallschutzes in Form schallgedämmter Lüftungen für einen südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, ist auf der Grundlage der vorgenannten lärmtechnischen Untersuchung, Stand 22. September 2003, eine ergänzende Untersuchung zur Festlegung der erforderlichen Flächen zur Anordnung schallgedämmter Lüftungen als Übersichtsplan durch Lairm Consult, Hammoor mit Stand 21. April 2004, erarbeitet.

In diesem Übersichtsplan sind die erforderlichen Flächen mit und ohne das Vorhandensein der innerörtlichen Verbindungsstraße dargestellt. Diese Übersicht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **Verkehrslärm**

**aufgearbeitet in der vorgenannten Lärmtechnischen Untersuchung unter Ziffer 4, Ziffer 7.1 a) sowie 7.2 und den Anlagen C und D sowie dem Übersichtsplan (schallgedämmte Lüftungen)**

Aus der lärmtechnischen Untersuchung vom 22. September 2003 ist abzuleiten, dass die Bauflächen des Plangebietes nicht von Lärmbeeinträchtigungen betroffen sind, die aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen in Form festgesetzter Lärmpegelbereiche begründen.

Zum Schutze der Schlafräume und Kinderzimmer sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen dergestalt festgesetzt, als dass für Teile der Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 5 schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind, die das Schalldämmmaß der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III einhalten.

Für die Außenwohnbereiche der südöstlichen Reihenhauszeilen, Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 5, rückwärtig der Altbebauung an der Alten Landstraße ist eine Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass an den künftigen südöstlichen Gebäudeseiten, der Alten Landstraße zugewandt, keine Terrassen und keine Loggien sowie Balkone errichtet werden dürfen. Hiermit wird ein Mindestschutz der Außenwohnbereiche für die am dichtesten zur Alten Landstraße hin gelegenen Wohngebäudeteile sichergestellt.

Für Außenwohnbereiche stehen somit hinreichend Flächen an anderen Gebäudeseiten zur Verfügung.

Für die innergebietlichen künftigen Straßenzüge, als auch die das Plangebiet begrenzenden Anliegerstraßen an der Südwestseite des Plangebietes, sind keine Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Dies ist gleichfalls aus der lärmtechnischen Untersuchung abgeleitet.

Zu den Belangen der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße ist festzustellen, dass diese deutlich abgesetzt des Plangebietes geführt wird und es nicht erforderlich ist, innerhalb des Plangebietes hierfür Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Dies ist gleichfalls aus der lärmtechnischen Untersuchung abgeleitet.

Um möglichen innergebietlichen unerwünschten Schleichverkehr für das Gesamtplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- auszuschließen, bzw. deutlich zu minimieren, sind über die Maßnahmen des Schallschutzes und der jeweiligen Ausbaustandards der innergebietlichen Straßenzüge auch gegebenenfalls weitergehende verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft auch die neue Verkehrsführung der innergebietlichen Erschließungsstraße I / J. Die Maßnahmen sind zu gegebener Zeit mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

**Lärm aus Tennisanlage**  
**aufgearbeitet in der vorgenannten Lärmtechnischen Untersuchung unter Ziffer 5**  
**sowie 7.1 b) und den Anlagen A**

Das Plangebiet liegt deutlich abgesetzt südöstlich der Tennisanlage. Wenn auch von dieser Sportanlage Lärmimmissionen zu erwarten sind, ist aufgrund der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung festzustellen, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Tennisanlage vorzusehen sind.

**Lärm aus Schießsportanlage**  
**aufgearbeitet in der vorgenannten Lärmtechnischen Untersuchung unter Ziffer 6**  
**sowie 7.1 c) und den Anlagen B**

Deutlich südlich abgesetzt des Plangebietes befindet sich der Schießstand des Schützenvereins Bargtheide. Auch von dieser Sportanlage sind Lärmimmissionen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 1. Änderung Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte oder der zulässigen Spitzenpegel nicht zu erwarten sind und damit auch keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes zu den Belangen des Schießlärms erforderlich sind.

Es wird jedoch besonders darauf hingewiesen, dass in seltenen Fällen bei besonderen Witterungslagen großräumige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, auch im Bereich der vorhandenen Bebauung, nicht auszuschließen sind. Derartige Situationen sind jedoch aufgrund der geringen Häufigkeit nicht repräsentativ und begründen gleichfalls keine zusätzlichen Maßnahmen.

**Luftschadstoffuntersuchung**

Für die Belastungen der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen der Jersbeker Straße (K 56) und der Lübecker Straße (B 75) sowie dem bestehenden Straßennetz und den künftigen Plangebietes der Bebauungspläne Nr. 16 –neu, Nr. 16a und Nr. 19 ist eine Luftschadstoffuntersuchung mit Datum vom 26. Mai 2003 erstellt, die diesen Untersuchungsraum bezüglich möglicher Luftschadstoffe unter Berücksichtigung von prognostizierten Verkehrsabläufen aufarbeitet.

Nach der Zusammenfassung und der Beurteilung dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen an allen maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Bebauungsplanes, sowohl im Analysefall als auch im Prognosefall, eingehalten werden. Dies gilt im Grundsatz auch für zu späteren Zeitpunkten einzuhaltende Grenzwerte.

Dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend sind aus Sicht der Schadstoffbelastungen keine wesentlichen Verschlechterungen der derzeitigen Situation zu erwarten. Der Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 1. Änderung ist somit gewährleistet. Dies ist das Ergebnis der Untersuchung. Die Stadt geht davon aus, dass hiernach keine weitergehenden Belange in dem vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Die Luftschadstoffuntersuchung für die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der Jersbeker Straße und der B 75 Nord in Bargtheide, Auftraggeber: LEG Schleswig-Holstein, Fabrikstraße 7, 24103 Kiel, erstellt durch Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek, Stand 26. Mai 2003 ist Bestandteil der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- und dieser als Anlage beigelegt. Auf eine Zuordnung und Beifügung auch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird verzichtet.

### **Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung**

Nordwestlich, deutlich abgesetzt des Plangebietes und nördlich der hier geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, befindet sich ein vor einigen Jahren ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb mit seinen Hof- und Gebäudeanlagen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Intensivtierhaltungsbetrieb.

Für den vorgenannten und einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb, der erheblich südwestlich abgesetzt liegt, ist ein Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der Stadt Bargtheide „Geruchsimmission“ von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquard, bezüglich der hier vorhandenen Intensivtierhaltungen erstellt. Dieses Gutachten hat den Stand Dezember 2002, ergänzt mit Stand März 2003.

Aus diesem Gutachten und der ergänzenden Begutachtung hierzu ist abzuleiten, dass das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- nicht unververtretbaren Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltungen ausgesetzt ist. Hierbei ist zu beachten, dass ein gänzlicher Ausschluß der Wahrnehmung von Gerüchen nicht auszuschließen ist.

### **Geruchsimmissionen aus Kläranlage**

Gleichfalls deutlich südwestlich abgesetzt befindet sich die umfangreiche Kläranlage der Stadt Bargtheide.

Von dieser Kläranlage gehen Geruchsimmissionen aus. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen sind gutachtliche Untersuchungen durch den TÜV NORD, Beschreibung vom 07.08.2002 sowie vom 05.09.2002 erstellt. In der Begutachtung sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geruchsimmissionen von dem Klärwerk aufgearbeitet, die zwischenzeitig bereits als Verbesserungen umgesetzt worden sind. Für dieses Klärwerk sind gleichfalls Ausbreitungsberechnungen der jetzt wirkenden Geruchsfahnen aufgearbeitet. In dieser Ausbreitungsberechnung ist nachgewiesen, dass das Plangebiet nicht unververtretbar durch das Klärwerk beeinträchtigt wird. Auch hierfür gilt jedoch das in wenigen Jahrestunden, unter 0,5 %, mögliche Gerüche von dieser Kläranlage

wahrgenommen werden können, die jedoch deutlich im unteren Bereich der zulässigen Zumutbarkeitsregeln liegen.

Auf die Beifügung der Gutachten wird, wie bereits beim Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu-, verzichtet.

Im Bereich des Klärwerkes ist als weitere geruchsmindernde Maßnahme eine Kapselung der Klärschlamm Lagerung und –abfuhr innerhalb eines Hallenneubaus vorgesehen. Diese Baumaßnahme wird im Laufe des verbleibenden Jahres 2004 durchgeführt und trägt somit weiter zur Minimierung möglicher Geruchsproblematiken aus dem Klärwerk der Stadt bei.

Mit Vorstehendem ist die Immissionssituation zu den verschiedenen Belangen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgezeigt, aufgearbeitet und berücksichtigt.

Die zuvor zitierten Gutachten zu sämtlichen aufgezeigten Immissionsproblematiken sind Bestandteil der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- und können somit bei Bedarf bei der Stadt Bargteheide während der Sprechstunden eingesehen werden.



6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**zu Bebauungsplan Nr. 16 –neu-**

Bei dem Plangebiet des zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- handelt es sich um den östlichen Teilbereich des neuen Siedlungsgebietes im Nordwesten der Stadt. Er beinhaltet den Bereich zwischen der bestehenden Dauerkleingartenanlage, die Altbebauung an der Westseite der Lübecker Straße, teilweise die Altbebauung an der Nordwestseite der Alten Landstraße sowie in Teilbereichen altbebaute Grundstücke an der Nordostseite der Straße Kruthorst bis hin zur Tennisanlage einschließlich der hierdurch eingeschlossenen bisher unbebauten Bereiche.

Das Gebiet wird eingefaßt durch die klassifizierten Straßen Lübecker Straße (B 75), Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) sowie die Gemeindestraße „Kruthorst“. Die verkehrlichen Verknüpfungen werden über diese vorgenannten Straßenzüge gesichert einschließlich einer neu entwickelten verkehrlichen Anbindung innergebietslich über die Bebauungspläne Nr. 16a und Nr. 19 nach Westen hin bis zur Jersbeker Straße.

Das Plangebiet umfaßt somit als Bestand an seinen Randbereichen überwiegend altbebaute Grundstücke. Im Inneren des Gebietes liegt darüber hinaus ein weiterer kleinerer, altbebauter Bereich. Die übrigen Flächen sind bisher unbebaut und werden teilweise intensiv als Grünland genutzt bzw. sind Standweiden für Tierhaltungen. An Wegeflächen ist ein von der Lübecker Straße her verlaufender Weg in das Plangebiet zur Erschließung hier vorhandener Altbebauung Bestandteil des Gebietes.

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit durch vorhandene Knicksysteme gegliedert und teilweise an den Randbereichen hierdurch eingefaßt. In diese Knicksysteme sind drei vorhandene Kleingewässer eingebunden, die erhalten bleiben. Die Knickstruktur ist im wesentlichen in Nordost-/Südwestrichtung ausgerichtet und in der Mitte des Plangebietes mit südöstlich/nordwestlich verlaufenden Knickstrukturen vernetzt. Hierin eingebunden sind auch Knickneuanlagen, überwiegend aufgebaut aus Material von notwendigen Knickversetzungen.

**zu Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung**

Planungsrechtlich ist mit der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- für den südöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine städtebauliche Neuordnung zur Weiterentwicklung und Durchmischung des Siedlungsgefüges sowie zur erforderlichen Anpassung der öffentlichen und privaten Erschließungseinrichtungen vorgesehen. Die Bauflächen dieses Änderungsbereiches sind auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei eine Neuordnung und bauliche Verdichtung der überbaubaren Flächen entwickelt wird. Dies betrifft auch die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Erweiterungen und Veränderungen des Anbindepunktes an die übrigen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes.

Das Plangebiet wird an seinem Südwest- und Nordwestrand durch vorhandene und zu erhaltende Knickstrukturen eingefaßt. Dies betrifft auch den Bereich des außerhalb des Plangebietes befindlichen L-förmigen Knick an der Nordostecke des Plangebietes.

Aufgrund der baulichen Neuordnung und den damit verbundenen Veränderungen der öffentlichen und privaten verkehrlichen Erschließungen ergeben sich weitere erforderliche Reduzierungen des hier innergebietslich liegenden geringwertigen Knicks. Da für diese verbleibenden Knickreste keine vertretbare Vernetzungsstruktur aufrecht erhalten werden kann, wird auf ein Erhalt dieses bisher innergebietslichen Knicks

verzichtet. Ein Teil des hier zu entfernenden Knicks entlang der Straßeneinmündung der Erschließungsstraße I / J wird in Richtung Kruthorst umgesetzt und neu aufgebaut. Die übrigen Teile werden entfernt und soweit möglich in anderen Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes sowie Nachbarbereichen umgesetzt.

Die verbleibenden Knickstrukturen am Südwest- bzw. Nordwestrand des Plangebietes werden wie in der bisherigen Planung festgesetzt und erhalten.

Die Flächen des Plangebietes außerhalb der bestehenden Grünbereiche der auch weiterhin zu erhaltenden Knicks werden als Grünland genutzt.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten relativ flach ab. Es handelt sich jedoch insgesamt um ein Gefälle um mehr als 3,5 m. Im Nordosten sind Höhen von über 48 m NN vorhanden, in der Südwestecke Höhen von unter 44,5 m NN.

Dies bedingt eine Neukonzeptionierung der Erschließungseinrichtungen zur Oberflächenentwässerung und zur Ableitung des Schmutzwassers. Die Erstherstellung dieser Entsorgungsleitungen ist zwischenzeitig bereits erfolgt. Aus diesen Gründen ist in der vorliegenden Planung ein Leitungsrecht entlang des am Nordwestrand liegenden Knicks vorgesehen mit Anbindung an die künftige Erschließungsstraße F zum Zwecke der langfristigen Unterhaltungssicherung.

Eine Inanspruchnahme des hier festgesetzten und neu anzulegenden Knickrandstreifens ist nur für langfristig anzusetzende Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die bestehenden Leitungen selbst liegen außerhalb dieses nunmehr neu anzulegenden Knickrandes.

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 –neu- sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die seinerzeit erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzung in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird jedoch für diesen begrenzten Bereich und den erkennbar klaren Belangen auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die grünordnerischen Belange sowie die sich durch die Neuplanung ergebenden veränderten Eingriffe und Ausgleichserfordernisse allein durch den Bebauungsplan aufgearbeitet werden können. Aus diesem Grunde ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Teil der vorliegenden Begründung ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist. Hierin sind die grünordnerischen Belange wie auch die Ermittlung der Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung sowie die hieraus entstehenden Kosten aufgearbeitet.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung bzw. im grünordnerischen Fachbeitrag abgefaßt und erläutert.

Unter der Ordnungsziffer 10a) ist eine tabellarische Aufstellung der bisherigen Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 –neu- gegenüber der Neuplanung der 1. Änderung zu den sich ergebenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ wiedergegeben.

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

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

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient auch weiterhin der aufgestellte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu-, der inhaltlich auch auf die benachbarten Bebauungspläne Nr. 16a und Nr. 19 abgestimmt ist. Beauftragt zur Erstellung dieses Grünordnungsplanes war das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck.

Der Grünordnungsplan ist zwischenzeitig festgestellt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03. November 2003.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen des Erläuterungsberichtes sind 2 Planzeichnungen, Plan Nr. 1 „Bestand und Bewertung“ sowie Plan Nr. 2 „Entwicklung“, beigelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 –neu- sind die erforderlichen Ausgleichsleistungen, soweit innerhalb des Plangebiets möglich, festgesetzt und gesichert, ansonsten erfolgt die Sicherung der erforderlichen Ausgleichsleistungen über Verrechnung mit Ausgleichskonten (Öko-Konto) der Stadt.

Die erforderlichen Ausgleichsleistungen der bisherigen Planung sind somit vollständig sichergestellt.

Mit der vorliegenden Überarbeitung, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, ergeben sich Veränderungen der Zuschnitte der Baugrundstücke sowie der öffentlichen und privaten Erschließungseinrichtungen unter fast vollständigem Verlust der bisherigen innergebietlichen vorhandenen Knickstruktur entlang der seinerzeitigen Erschließungsstraße J.

Zur Überprüfung, inwieweit sich aufgrund der neuen städtebaulichen Strukturen Veränderungen der Eingriffe und der Ausgleichserfordernisse ergeben, ist für die vorliegende erneute Entwurfsfassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ein grünordnerischer Fachbeitrag durch das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck erarbeitet. Dieser grünordnerische Fachbeitrag ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

In dem grünordnerischen Fachbeitrag sind die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Veränderungen der Eingriffe und des Ausgleichserfordernisses aufgearbeitet und ermittelt und weitergehend auch die Sicherung des Ausgleiches beschrieben. Aus diesem Grunde wird auf umfangreiche inhaltliche Wiederholungen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag verzichtet.

Zur Verdeutlichung der grundlegenden Aussagen sind nachfolgend die Ergebnisse zur Veränderung der Bodenversiegelung als Tabelle 2 aus dem Fachbeitrag abgedruckt.

**Tab. 2: Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades der ursprünglichen Planung und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 – neu der Stadt Bargtheide**

ursprüngliche Planung B-Plan Nr. 16 – neu Bargtheide		1. Änderung B-Plan Nr. 16 – neu Bargtheide	
WA, GRZ 0,4 + 75 % für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen  13.755 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 12.576 m <sup>2</sup>	WA, GRZ 0,4 + 75 % für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen  5.573 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 4.379 m <sup>2</sup>
	Teilversiegelung 20 % Stellplätze, Zufahrten etc. 1.179 m <sup>2</sup>		Teilversiegelung 50 % Stellplätze, Zufahrten etc. 1.194 m <sup>2</sup>
		WA 41 Reihenhäuser <sup>1</sup> /GR 80 m <sup>2</sup> + 26 m <sup>2</sup> für Wintergarten + 75 % für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 7.606 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 5.976 m <sup>2</sup>
			Teilversiegelung 50 % Stellplätze, Zufahrten etc. 1.630 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße B 279 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 279 m <sup>2</sup>	Erschließungsstraße B 279 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 279 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße I/J/N 3.091 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (- 72 m <sup>2</sup> Pflanzfläche) 3.019 m <sup>2</sup>	Erschließungsstraße I/J 2.670 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (- 340 m <sup>2</sup> Verkehrsgrün) (- 54 m <sup>2</sup> Pflanzfläche) 2.276 m <sup>2</sup>
		Erschließungsstraße N 1 553 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 553 m <sup>2</sup>
		Erschließungsstraße N 2 558 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung 558 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Vollversiegelung</b>	<b>15.874 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt Vollversiegelung</b>	<b>14.021 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Teilversieglung</b>	<b>1.179 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt Teilversieglung</b>	<b>2.824 m<sup>2</sup></b>

Wie die Tabelle 1 zeigt, ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 – neu der Stadt Bargtheide eine **Reduzierung der Vollversiegelung von 1.853 m<sup>2</sup>** und bei der Teilversiegelung eine **Erhöhung von 1.645 m<sup>2</sup>**.

Aus den nunmehr voll- bzw. teilversiegelten Bereichen des Plangebietes ergibt sich nachfolgend ermittelte Reduzierung des Ausgleichsbedarfes. Hierzu ist die Tabelle 3 aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag abgedruckt.

**Tab. 3: Reduzierung des Ausgleichsbedarfes für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

Versiegelte oder teilversiegelte Bereiche	Eingriffsumfang	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Vollversieglung	- 1.853 m <sup>2</sup>	0,5	- 926,5 m <sup>2</sup>
Teilversieglung	1.645 m <sup>2</sup>	0,3	+ 493,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>- 433,0 m<sup>2</sup></b>

Weiter ergeben sich Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen. Das Ergebnis aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag ist in der nachfolgend abgedruckten Tabelle 5 mit den Eingriffen und dem erforderlichen Ausgleich wiedergegeben. Es ist festzustellen, dass insgesamt 186,5 lfd. m Knickersatz außerhalb des Plangebietes zu sichern sind. Dieser Knickersatz wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt gesichert.

Tab. 5: Knicks gem. Knickerlass – Eingriff und Ausgleich

	Ausgleichs- faktor	Ausgleichser- fordernis	erbrachter Ausgleich im Plangebiet	erforderlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets
33 lfd. m Knickverschiebung	1,5 : 1	49,5 lfd. m		
85 lfd. m Knickneuanlage	2,0 : 1	170,0 lfd. m		
			33,0 lfd. m	
				186,5 lfd. m
129 lfd. m		219,5 lfd. m		219,5 lfd. m

Zur Verdeutlichung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend die Tabelle 7 aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag mit der ökologischen Bilanzierung abgedruckt. Hierzu ist festzustellen, dass sich aufgrund der Reduzierung des Ausgleichsbedarfes für die Bodenversiegelung ein Guthaben zu Gunsten der Stadt ergibt. Dieses Guthaben soll dem der Stadt zur Verfügung stehenden Öko-Konto gutgeschrieben werden.

Tab. 7: Ökologische Bilanzierung

	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleichsmaßnahmen	erbrachter Ausgleich
<b>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Schutzgut Boden, Wasser und Landschaftsbild	Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, da sich auf Grund des geringeren Versiegelungsgrades das Ausgleichserfordernis um 433 m <sup>2</sup> reduziert		
<b>Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Knicks	219,5 lfd. m.	Knickverschiebungen im Plangebiet Knickneuanlage außerhalb des Plangebiets	33,0 lfd. m. <u>186,5 lfd. m</u> 219,5 lfd. m

Zur Darstellung der geschätzten Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten wird nachfolgend die Kostenschätzung aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag abgedruckt.

## 6 Kostenschätzung

Im Folgenden sind die geschätzten Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt..

		E.P./€	G.P./€
<b>1. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen</b>			
16 Stck.	Pflanzung von Straßenbäumen Laubbaum Hochstamm 3 x v, 16 – 18 cm incl. Pflanzung und Verankerung und Pflege für 3 Jahre	550,00	8.800,00
<b>2. Knickverschiebung</b>			
33 m	Knick in Einzelabschnitten aufnehmen, transportieren und in die vorbereitete Mulde absetzen, Ergänzung der Bepflanzung, inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	40,00	1.320,00
<b>3. Außerhalb des Plangebietes:</b>			
<b>Knickneuanlage (siehe GOP Nr. 19)</b>			
186,5 m	Knickwälle werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kostenfrei hergestellt		
186,5 m	Anpflanzung von Sträuchern: Pflanzen liefern, 1 je qm pflanzen, Sträucher o.B. 100 – 125, inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	25,00	4.662,50
			14.782,50
		+ 16% Umsatzsteuer	<u>2.365,20</u>
			<u>17.147,70</u>

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung zusätzlich ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Sollte aus zur Zeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 1. Änderung nach den bisherigen Vorstellungen nicht realisierbar sein, behält sich die Stadt vor, diese Ersatzflächen auf anderen Ausgleichsflächen der Stadt auszugleichen bzw. bei einem anderen Träger, wie z. B. der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Die Stadt wird sich jedoch bemühen, den Ausgleich des Eingriffes vorzunehmen und sicherstellen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen des Knickversetzens und hiermit verbundenen gegebenenfalls erforderlichen Nachpflanzens, ist nachfolgender Hinweis zu beachten.

**- zu Textziffer 30**

Für die Bepflanzung der umzusetzenden und teilweise neu anzulegenden Knicks mit heimischen Laubgehölzen ist aus der nachfolgend abgedruckten Liste Arten und Qualität für Schlehen-Hasel-Knicks zu wählen:

**Tab. 6: Gehölze für Neuanlage / Ergänzung von Schlehen-Hasel-Knicks**

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Qualität: Sträucher 2 x v, 60 – 100 cm	
Überhälter, Hochstamm, 2 x v, STU 8 – 10 cm	

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt 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 §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.



8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- 1. Änderung für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen I / J sowie N1 und N2 unter Berücksichtigung der Abgrenzung gegenüber dem verbleibenden Ursprungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- erstellt. Hierbei werden die Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen jeweils an bestehende Einrichtungen der Straße Kruthorst, der Erschließungsstraße B bzw. der Erschließungsstraße F angebunden.

Die Ermittlung der Erschließungskosten der privaten Erschließungsanlagen, wie z. B. Geh- und Leitungsrechte, werden insoweit nicht berücksichtigt, wie sie nicht für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers gebraucht werden. Die Einbeziehung dieser privaten Erschließungen betrifft somit Leitungsrechte auf den Baugrundstücken Nr. 7, 8, 10, 11 und 14.

Die übrigen privaten Erschließungen sind vollständig von den betroffenen Baugrundstücken zu tragen.

## A. Grunderwerb

1. Erschließungsstraße I / J	89.400,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	21.300,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>21.500,00 €</u>	
	132.200,00 €	132.200,00 €

## B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße I / J - Fahrbahn	97.800,00 €	
- Parkplätze	35.200,00 €	
- Gehweg	42.500,00 €	
- Straßenbegleitgrün	9.750,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	48.700,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>49.100,00 €</u>	
	283.050,00 €	283.050,00 €

## C. Oberflächenentwässerung (40 %)

1. Erschließungsstraße I / J	27.100,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	5.050,00 €	
2a. Leitungsrecht auf Grundstück 8	3.650,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	5.050,00 €	
3a. Leitungsrecht auf Grundstück 10	3.850,00 €	
4. gemeinsames Leitungsrecht von Erschließungsstraße B nach F	<u>19.600,00 €</u>	
	64.300,00 €	<u>64.300,00 €</u>

Übertrag auf nächste Seite

479.550,00 €

Übertrag von vorheriger Seite		479.550,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße I / J	10.500,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	3.500,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>3.500,00 €</u>	
	17.500,00 €	17.500,00 €
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße I / J	4.550,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	0,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>0,00 €</u>	
	4.550,00 €	4.550,00 €
		501.600,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>75.400,00 €</u>
		<u>577.000,00 €</u>

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

d. h. 57.700,00 €.

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung für den Gesamtbetrag bereits im Haushalt für das Jahr 2004 bereitgestellt. Sofern abschließende Erschließungsmaßnahmen erst im Jahre 2005 durchgeführt werden sollen, werden hierzu entsprechende Teilbeträge in dem künftigen Haushalt bereitgestellt.

Sofern die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. Erschließungsstraße I / J	84.700,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	15.750,00 €	
2a. Leitungsrecht auf Grundstück 8	11.550,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	15.750,00 €	
3a. Leitungsrecht auf Grundstück 10	12.200,00 €	
4. gemeinsames Leitungsrecht von Erschließungsstraße B nach F	<u>57.750,00 €</u>	
	197.700,00 €	197.700,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60 %)		
1. Erschließungsstraße I / J	40.700,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	7.600,00 €	
2a. Leitungsrecht auf Grundstück 8	5.500,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	7.600,00 €	
3a. Leitungsrecht auf Grundstück 10	5.800,00 €	
4. gemeinsames Leitungsrecht von Erschließungsstraße B nach F	<u>29.400,00 €</u>	
	96.600,00 €	<u>96.600,00 €</u>

Übertrag auf nächste Seite		294.300,00 €
----------------------------	--	--------------

Übertrag von vorheriger Seite		294.300,00 €
H. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße I / J	32.700,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	8.100,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>8.400,00 €</u>	
	49.200,00 €	49.200,00 €
I. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße I / J	26.650,00 €	
2. Erschließungsstraße N1	6.600,00 €	
3. Erschließungsstraße N2	<u>6.850,00 €</u>	
	40.100,00 €	<u>40.100,00 €</u>
		383.600,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>58.400,00 €</u>
		<u>442.000,00 €</u>

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch private Erschließungen erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie auf die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

9. Hinweisea) Altlasten

Von seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ist in der Stellungnahme vom 23. August 2002 zum Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ mitgeteilt, dass im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb der Abgrenzung des Strukturplanes mit Stand vom 31. Juli 2002 keine Altablagerungen bekannt sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- liegt innerhalb des Bereiches des seinerzeitigen Strukturplanes.

In der gleichen Stellungnahme des Kreises Stormarn zum Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ sind jedoch Altlastenverdachtsflächen ohne zugehörige Altlastenrelevanz mitgeteilt. Auf Nachfrage bei der zuständigen Stelle des Kreises Stormarn ergaben sich nur für die Grundstücke Kruthorst 34, Grafische Anstalten, vom 01.07.56 bis 31.12.72 und Kruthorst 44, Bürstenfabriken, vom 01.01.56 bis 31.12.60 die Altlastenrelevanz 2. Die anderen mitgeteilten Altlastenverdachtsflächen sind von seiten des Kreises Stormarn mit der Altlastenrelevanz 1 angegeben.

Hierzu ist festzustellen, dass die beiden genannten Grundstücke weit nordwestlich abgesetzt des jetzigen Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- liegen.

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ist aufgearbeitet, dass für das Grundstück Kruthorst 34 eine Altlastenrelevanz aus der Nutzung der Grafischen Anstalt aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist und das für das Grundstück Kruthorst 46 gleichfalls eine Altlastenrelevanz aus der Nutzung einer Bürstenfabrik aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist, da es sich seinerzeit lediglich um eine Heimarbeitsstelle einer Einzelperson gehandelt hat.

Hiernach ergeben sich keine weiter zu beachtenden Belange.

## 9. Hinweise

### b) Allgemeine Hinweise

#### **Grundwasserabsenkung**

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. 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 auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

#### **Elektrische Energie**

Vom Versorgungsträger E.ON Hanse AG werden innergebietsmäßig Versorgungsleitungen geführt mit Anschluß an das außerhalb des Plangebietes liegende Stromversorgungsnetz. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk Ahrensburg, Telefon (04102) 494 574 zu erfragen.

#### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Regionalcenter Ahrensburg, Telefon (04102) 494 511 gehalten werden. Hausanschlußleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei dem eben genannten Betrieb Ost 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. Dieses Vorgenannte ist zu beachten, sofern das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden soll.

#### **Archäologische Denkmäler**

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 02. April 2004 mit, dass in dem Plangebiet zur Zeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des archäologischen Landesamtes wird ein Negativattest erteilt.

#### **ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich zur Zeit im Nahbereich eine Bushaltestelle in der Lübecker Straße, nördlich der Kreuzung Lübecker Straße/Fischbeker Weg/Alte Landstraße befindet. Diese wird auch langfristig bestehen bleiben.

Bei Realisierung des gesamten Siedlungsbereiches im Nordwesten Bargtheides ist es weiter langfristig vorgesehen über die nördlich geführte Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A in allen drei Plangebietes) eine Buslinie zwischen der Lübecker Straße (B 75) und der Jersbeker Straße (K 56) zu führen. Eine neue Bushaltestelle ist dann im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a vorgesehen.

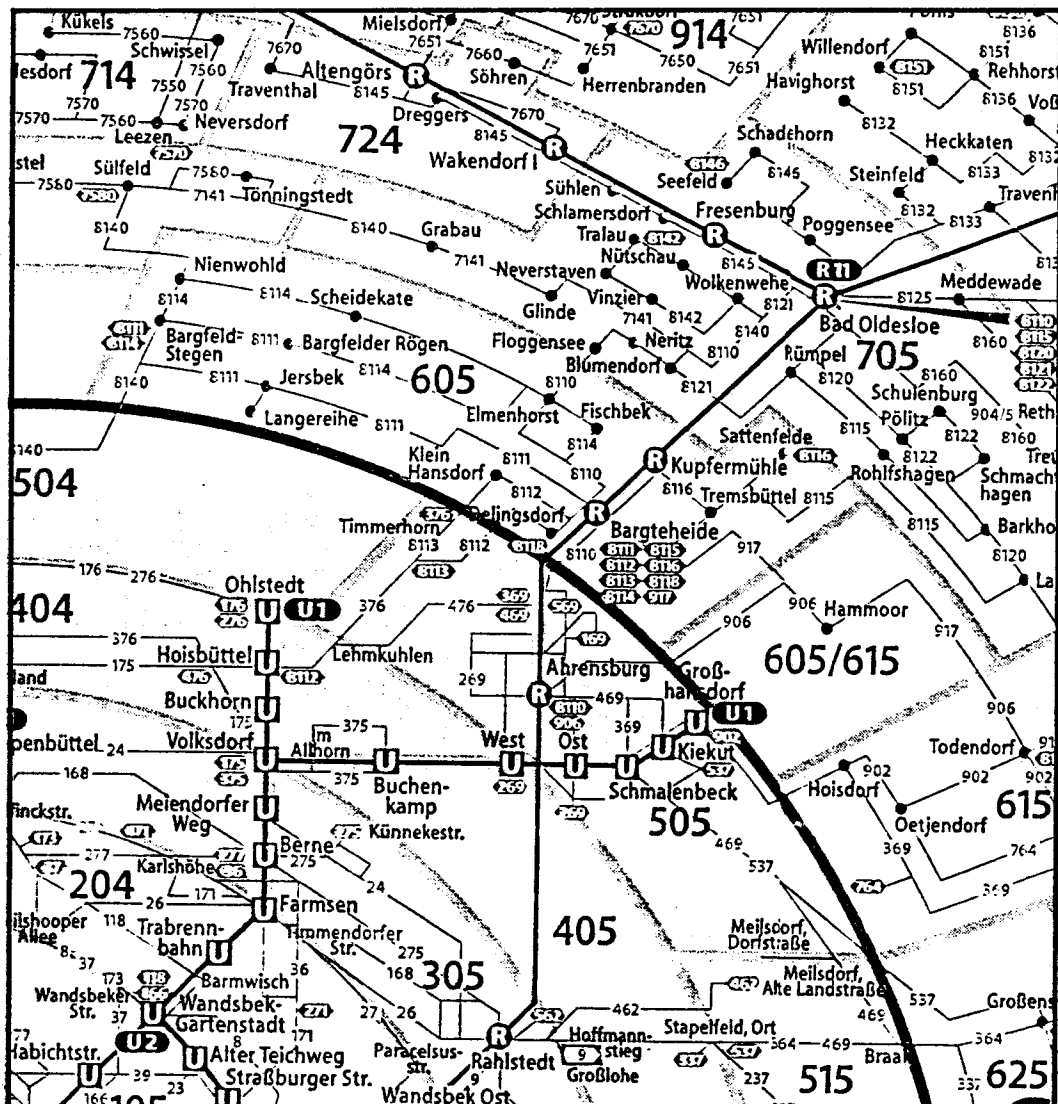
Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom 14. Dezember 2003 wiedergegeben.

An Busverbindungen bestehen somit über andere Bushaltestellen bis hin zum künftigen zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

Weiter stehen innerhalb der Stadt Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

#### Auszug aus dem HVV – Tarifplan vom 14. Dezember 2003

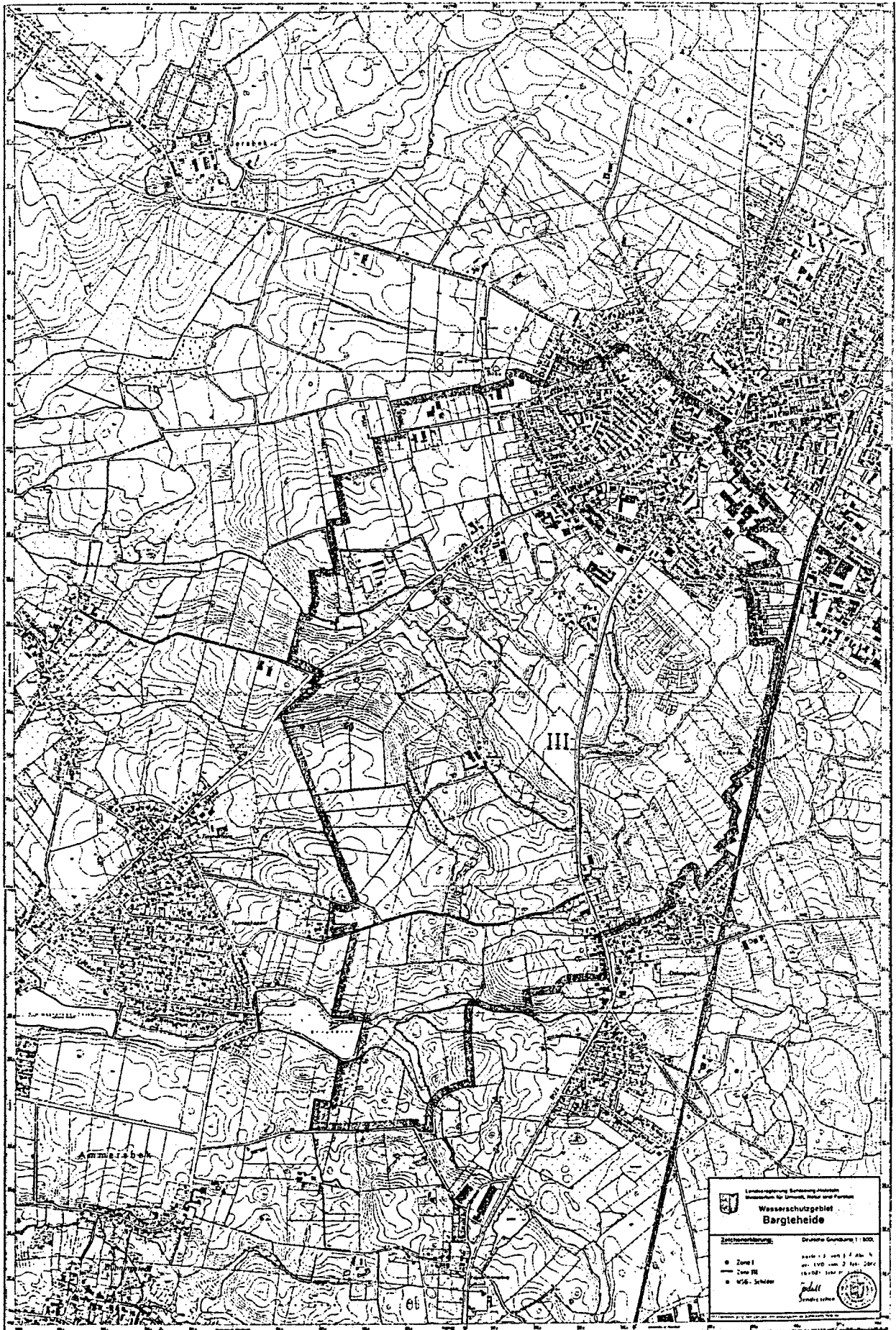


**Wasserschutzgebiet**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- nordwestlich außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Wasserschutzgebiet Bargteheide





11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Bebauungsplan Nr. 16 – neu- 1. Änderung  
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung  
 Stand: 16. Februar 2004, Juni 2004

Die nachfolgende Flächenermittlung/Flächenverteilung bezieht sich nicht auf eine Flurstücksbezogene Flächenverteilung, weil die der Planzeichnung zugrunde liegende Flurstücksaufteilung durch die neue städtebauliche Ordnung vollständig verändert wird. Aus diesem Grunde erfolgt die Flächenermittlung/Flächenverteilung Objekt bezogen, gegliedert nach Grundstücken, Erschließungsstraßen und Grünflächenbereiche. Die berücksichtigten Flächenanteile sind vom beauftragten Vermessungsbüro Teetzmann – Sprick, Ahrensburg, zur Verfügung gestellt als vorläufige Flächenangaben.

Grundstück Nr.	WA II o 0,4 / 0,8	WA II RH	Parkplätze	kombi. Gehweg	Straßenbegleitgrün	überlagernde Festsetzungen					Geh- und Leitrungsrechte	Geh- und Leitrungsrechte				
						priv. Grünfläche mit Knickrand	Gesamt	Leitungsrechte vollständig unversieg.	Gemeinschaftsplatzanlage	Gemeinschaftsflächenplätze			Geh- und Leitrungsrechte			
1	786 qm									786 qm						
2	1.405 qm									1.484 qm			52 qm			
3	1.399 qm									1.399 qm			69 qm			
4	1.459 qm									1.459 qm			68 qm			
5	1.534 qm									1.534 qm			76 qm			
6	1.820 qm									1.820 qm			10 qm			
7	2.001 qm									2.095 qm	66 qm		305 qm			
8	1.559 qm									1.832 qm	147 qm		318 qm			
9	1.818 qm									1.818 qm						
10	1.223 qm									1.454 qm	123 qm		280 qm			
11	891 qm									1.076 qm	102 qm		53 qm			
12	2.136 qm									2.136 qm			333 qm			
13	896 qm									896 qm			117 qm			
14	899 qm									1.112 qm	116 qm		112 qm			
<b>Gesamt</b>	<b>7.961 qm</b>	<b>11.865 qm</b>	<b>518 qm</b>	<b>611 qm</b>	<b>200 qm</b>					<b>20.901 qm</b>	<b>554 qm</b>		<b>2.606 qm</b>	<b>41 qm</b>	<b>530 qm</b>	<b>102 qm</b>

Straßenflächen	Erschl. B	Erschl. I/J	Erschl. N1	Erschl. N2	Gesamt	überlagernde Festsetzungen											
						priv. Grünfläche mit Knickrand	Gesamt	Leitungsrechte vollständig unversieg.	Gemeinschaftsplatzanlage	Gemeinschaftsflächenplätze	Geh- und Leitrungsrechte						
					279 qm												
					2.670 qm												
					553 qm												
					558 qm												
<b>Gesamt</b>					<b>4.060 qm</b>												

Grünflächenbereiche	off. Grünfl. an I/J	priv. Grünfl. Knuth. 6a/b	Kinder-spielplatz	off. Grünfläche mit Knick	off. Grünfläche Parkanlage	off. Grünfläche Parkanlage	priv. Grünfläche Park- u. Gartenanl.	priv. Grünfläche mit Knickrand	Gesamt	überlagernde Festsetzungen							
										Leitungsrechte vollständig unversieg.	Gemeinschaftsplatzanlage	Gemeinschaftsflächenplätze	Geh- und Leitrungsrechte	Geh- und Leitrungsrechte			
									354 qm								
							92 qm		92 qm								
			682 qm					543 qm	1.225 qm								
								543 qm	1.671 qm								
<b>Gesamt</b>									<b>26.632 qm</b>								

Gesamtzusammenstellung	7.961 qm	11.865 qm	2.731 qm	518 qm	611 qm	200 qm	682 qm	142 qm	142 qm	212 qm	92 qm	1.618 qm	26.632 qm	582 qm	41 qm	530 qm	102 qm

Hinweis:  
 Die vorstehende Zahlenaufstellung ergibt ein um 3 qm kleineres Plangebiet als nach den zugrunde gelegten Flurstücksgrößen. Dies erklärt sich aus den notwendigen Rundungen im Zusammenhang mit der Flächendifferenzierung.

**10a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen – Stand Juni 2004**

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 16 –neu-

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Überschreitung 75 %	Überschreitung vollvers. 80 %	Überschreitung teilvers. 20 %	Gesamt voll-versiegelt	Gesamt teilversiegelt
27/62	76 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/58	1.225 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/57	16.272 qm							
	14.390 qm	Wohnb.fl.	5.756,00 qm	4.317 qm	3.453,6qm	863,40 qm	9.209,60 qm	863,40 qm
	961 qm	Straße	961,00 qm				961,00 qm	-
	921 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/52	13 qm	Entsorg.	13,00 qm				13,00 qm	
27/51	572 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/49	251 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/47	1.417 qm	Wohnb.fl.	566,80 qm	425,10 qm	340,08 qm	85,02 qm	906,88 qm	85,02 qm
27/46	1.342 qm	Wohnb.fl.	536,80 qm	402,60 qm	322,08 qm	80,52 qm	858,88 qm	80,52 qm
27/45	1.260 qm	Wohnb.fl.	504,00 qm	378,00 qm	302,40 qm	75,60 qm	806,40 qm	75,60 qm
27/44	1.320 qm							
	1.241 qm	Wohnb.fl.	496,40 qm	372,30 qm	297,84 qm	74,46 qm	794,24 qm	74,46 qm
	79 qm	Schutzgr.	-	-	-	-	-	-
27/53	431 qm	Knick	-	-	-	-	-	-
27/54	2.039 qm	Verkehrsf	2.039,00 qm				2.039,00 qm	-
27/55	212 qm	Grünfl.	-	-	-	-	-	-
27/48	256 qm	Grünfl.	-	-	-	-	-	-
27/50	91 qm	Verkehrsf	91,00 qm				91,00 qm	-
<b>Gesamt</b>							<b>15.680,00 qm</b>	<b>1.179,00 qm</b>

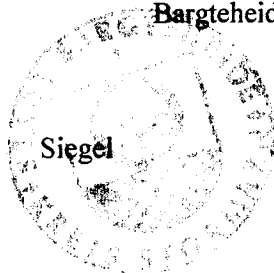
künftige Planung Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung

Grundstück / Straße	Größe qm	Art und Nutzung o / RH	zulässige GR vollvers.	zulässige Überschreitung 75 %	Überschreitung vollvers. 50 %	Überschreitung teilvers. 50 %	Gesamt voll-versiegelt	Gesamt teilversiegelt
1	786 qm	o GRZ 0,4	314,40 qm	235,80 qm	117,90 qm	117,90 qm	432,30 qm	117,90 qm
2	1.405 qm	RH 4	424,00 qm	318,00 qm	159,00 qm	159,00 qm	583,00 qm	159,00 qm
3	1.399 qm	RH 5	530,00 qm	397,50 qm	198,75 qm	198,75 qm	728,75 qm	198,75 qm
4	1.459 qm	RH 5	530,00 qm	397,50 qm	198,75 qm	198,75 qm	728,75 qm	198,75 qm
5	1.534 qm	RH 6	636,00 qm	477,00 qm	238,50 qm	238,50 qm	874,50 qm	238,50 qm
6	1.820 qm	o GRZ 0,4	728,00 qm	546,00 qm	273,00 qm	273,00 qm	1.001,00 qm	273,00 qm
7	2.001 qm	o GRZ 0,4	800,40 qm	600,30 qm	300,15 qm	300,15 qm	1.100,55 qm	300,15 qm
8	1.559 qm	o GRZ 0,4	623,60 qm	467,70 qm	233,85 qm	233,85 qm	857,45 qm	233,85 qm
9	1.818 qm	RH 7	742,00 qm	556,50 qm	278,25 qm	278,25 qm	1.020,25 qm	278,25 qm
10	1.223 qm	RH 4	424,00 qm	318,00 qm	159,00 qm	159,00 qm	583,00 qm	159,00 qm
11	891 qm	RH 3	318,00 qm	238,50 qm	119,25 qm	119,25 qm	437,25 qm	119,25 qm
12	2.136 qm	RH 7	742,00 qm	556,50 qm	278,25 qm	278,25 qm	1.020,25 qm	278,25 qm
13	896 qm	o GRZ 0,4	358,40 qm	268,80 qm	134,40 qm	134,40 qm	492,80 qm	134,40 qm
14	899 qm	o GRZ 0,4	359,60 qm	269,70 qm	134,85 qm	134,85 qm	494,45 qm	134,85 qm
N1	553 qm	Verkehrsf					553,00 qm	-
N2	558 qm	Verkehrsf					558,00 qm	-
I/J	2.670 qm	Verkehrsf					1.459,00 qm	-
I/J		Parkplätze					400,00 qm	-
I/J		kombi. Gehweg					471,00 qm	-
B	279 qm						kein Ansatz	-
<b>Gesamt</b>							<b>13.795,30 qm</b>	<b>2.823,90 qm</b>

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- 1. Änderung, Gebiet: rückwärtig Alte Landstraße und rückwärtig Kruthorst (Einbahnstraße), im Nordwesten durch den hier verlaufenden Knick sowie im Nordosten durch die hier geplante Erschließungsstraße B begrenzt, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihren Sitzungen am 29. April 2004 und ergänzend am 24. Juni 2004.



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Februar 2004; Juni 2004, Aug. 2004

### Geplante WA-Baukörper westlich Alte Landstraße

- an allen straßenzugewandten Fronten der neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 2. Baureihe,
- an der nördlichen und teilweise an der südlichen Front der 2 geplanten Baukörper (Baugrenze) in der 2. Baureihe, südwestlich Erschliessungstraße „B“,
- teilweise an der nördlichen Front des geplanten 3 Baukörpers (Baugrenze) in der 2. Baureihe, südwestlich Erschliessungstraße „B“,

### Geplante WA-Baukörper westlich Lübecker Straße

- an der nördlichen und östlichen Front des geplanten Baukörpers (Baugrenze) in der 2. Baureihe, südlich Erschliessungstraße „A“ / westlich Erschließungsstraße „C“,
- teilweise an der nördlichen und östlichen Front des geplanten Baukörpers (Baugrenze) in der 2. Baureihe, nördlich Erschliessungstraße „A“,

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Schall-dämmmaße zuzuordnen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm- maß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $erR'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
		[dB (A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<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 Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.