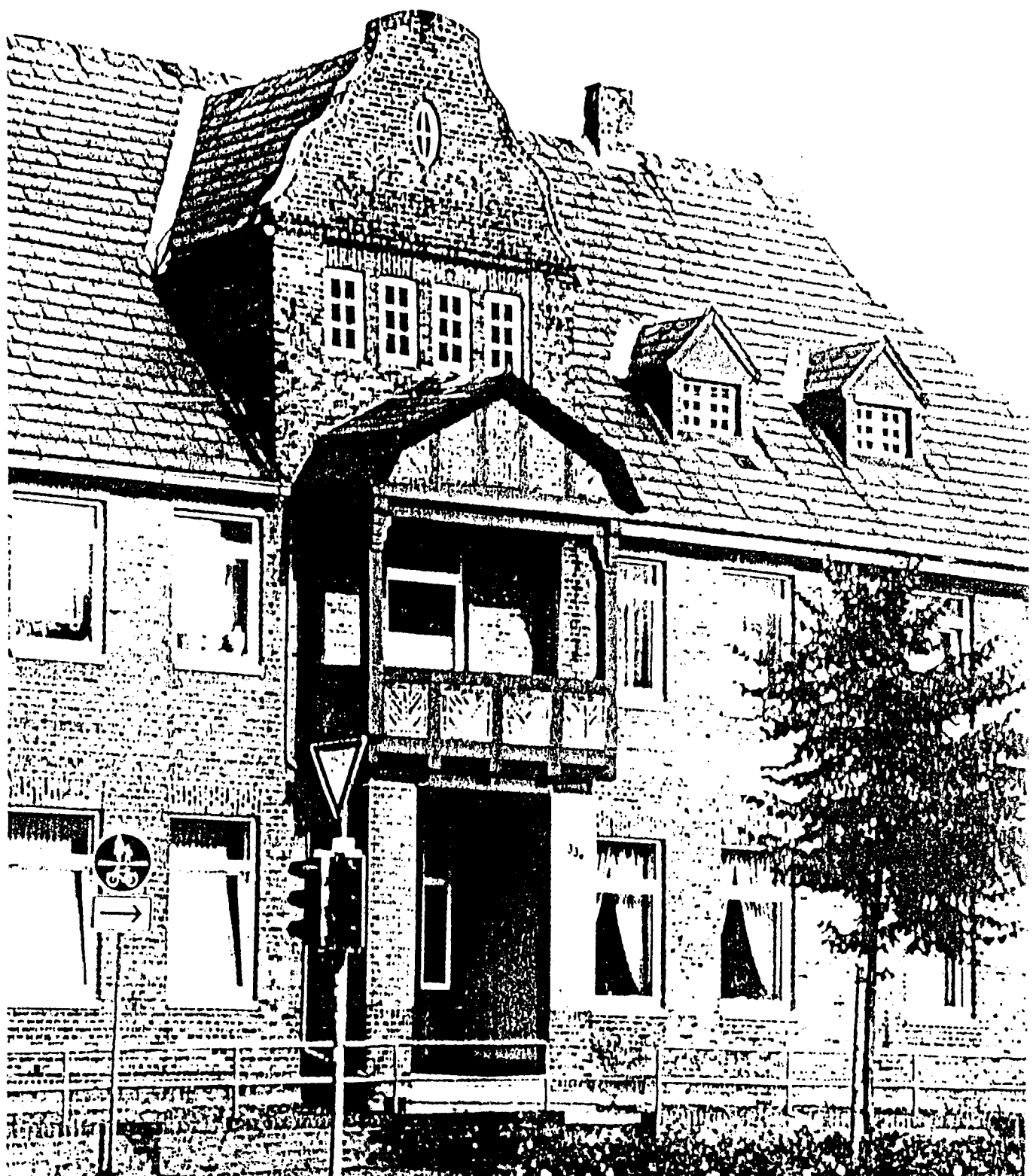




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16 –NEU–



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu–
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südöstlich/südwestlich der Dauerkleingartenanlage, westlich der Lübecker Straße, nordwestlich der Alten Landstraße, teilweise rückwärtig, nördlich bzw. nordöstlich der Kruthorst, teilweise rückwärtig, bis zur Tennisanlage und hier südöstlich bis zur Dauerkleingartenanlage

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	9 - 13
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	14 - 17
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	18 - 21
3. Inhalt des Bebauungsplanes	22 - 26
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	27 - 34
b) Ver- und Entsorgung	35 - 39
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	40 - 46
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	47 - 48
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	49 - 57
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	58
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	59 - 63
9. Hinweise	
a) Altlasten	64 - 65
b) Allgemeine Hinweise	66 - 68
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	69 - 71
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	72
12. Umweltbericht	73
Vermerk: Beschluß über die Begründung	74

Anlagen: Gutachten zur Immissionssituation im Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der Stadt Bargteheide
Gutachten Nr.: 021203
Stand: Dezember 2002
sowie
Anhang zum Gutachten 021203 vom 06. Dezember 2002
Stand: 10. März 2003
erstellt durch:
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Dorfstraße 58
21734 Oederquart

Bericht zur Baugrundvorerkundung des geplanten Neubaugebietes:
„Bargteheide Nordwest (B-Plan Nr. 16, 16a)
Stand: 05. November 2002
erstellt durch:
Geologisches Büro Thomas Voß
Blücherstraße 16
25336 Elmshorn

Lärmtechnische Untersuchung für den
Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16a der Stadt Bargteheide
Stand: 5. Juni 2003 (nicht mehr als Anlage beigelegt)
ersetzt durch:
Lärmtechnische Untersuchung für den
Bebauungsplan Nr. 16 neu und 16a der Stadt Bargteheide
Stand: 22. September 2003
Auftraggeber:
LEG Schleswig-Holstein
Fabrikstraße 7
24103 Kiel
erstellt durch:
Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Luftschadstoffuntersuchung
für die Planung einer Entlastungsstraße
zwischen der Jersbeker Straße und der B 75 Nord in Bargteheide
Stand: 26. Mai 2003
Auftraggeber:
LEG Schleswig-Holstein
Fabrikstraße 7
24103 Kiel
erstellt durch:
Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15. April 2003 bis zum 05. Mai 2003 öffentlich ausgelegt. Dies ist entsprechend am 07. April 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 02. April 2003 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren 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 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Mai 2003.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben ist durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 05. Juni 2003 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 05. Juni 2003 den Bebauungsplan Nr. 16 –neu– als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit der Entwurfsfassung sind geringfügige Plangebietserweiterungen im Bereich der Straße Kruthorst vorgenommen worden. Weiter sind in Teilbereichen die Verkehrsflächen bezüglich ihrer Lage und ihrer Querschnitte überarbeitet, dies betrifft insbesondere die Erschließungsstraße A, die Erschließungsstraße B und die Erschließungsstraße F innergebietslich sowie die Lübecker Straße als bestehender Hauptverkehrszug. Weiter sind in verschiedenen Teilbereichen die Bauflächen geändert und überarbeitet.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2003 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. August 2003.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 29. Juli 2003 bis 29. August 2003 einschließlich. Dies ist entsprechend am 21. Juli 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 05. Juni 2003 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 24. September 2003 bestätigt.

Über die aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 24. September 2003 beraten, abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung am 24. September 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –neu–, 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.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung und zur Berücksichtigung inhaltlicher Änderungen und Ergänzungen des Planinhaltes, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 24. September 2003 den Bebauungsplan Nr. 16 – neu – erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit der erneuten Entwurfsfassung sind erforderliche Anpassungen der getroffenen passiven Schallschutzfestsetzungen aufgrund der neuen lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt. Weiter ist eine textliche Festsetzung zur unterirdischen Versorgungsleitungsführung neu aufgenommen und darüber hinaus Überarbeitungen der überbaubaren Flächen, die Sicherung privater Erschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, hier auch als Text, sowie die Neuabgrenzung von Verkehrsflächen vorgenommen.

Mit Schreiben vom 02. Oktober 2003 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. Oktober 2003.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 07. Oktober 2003 bis zum 21. Oktober 2003 einschließlich. Dies ist entsprechend am 29. September 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

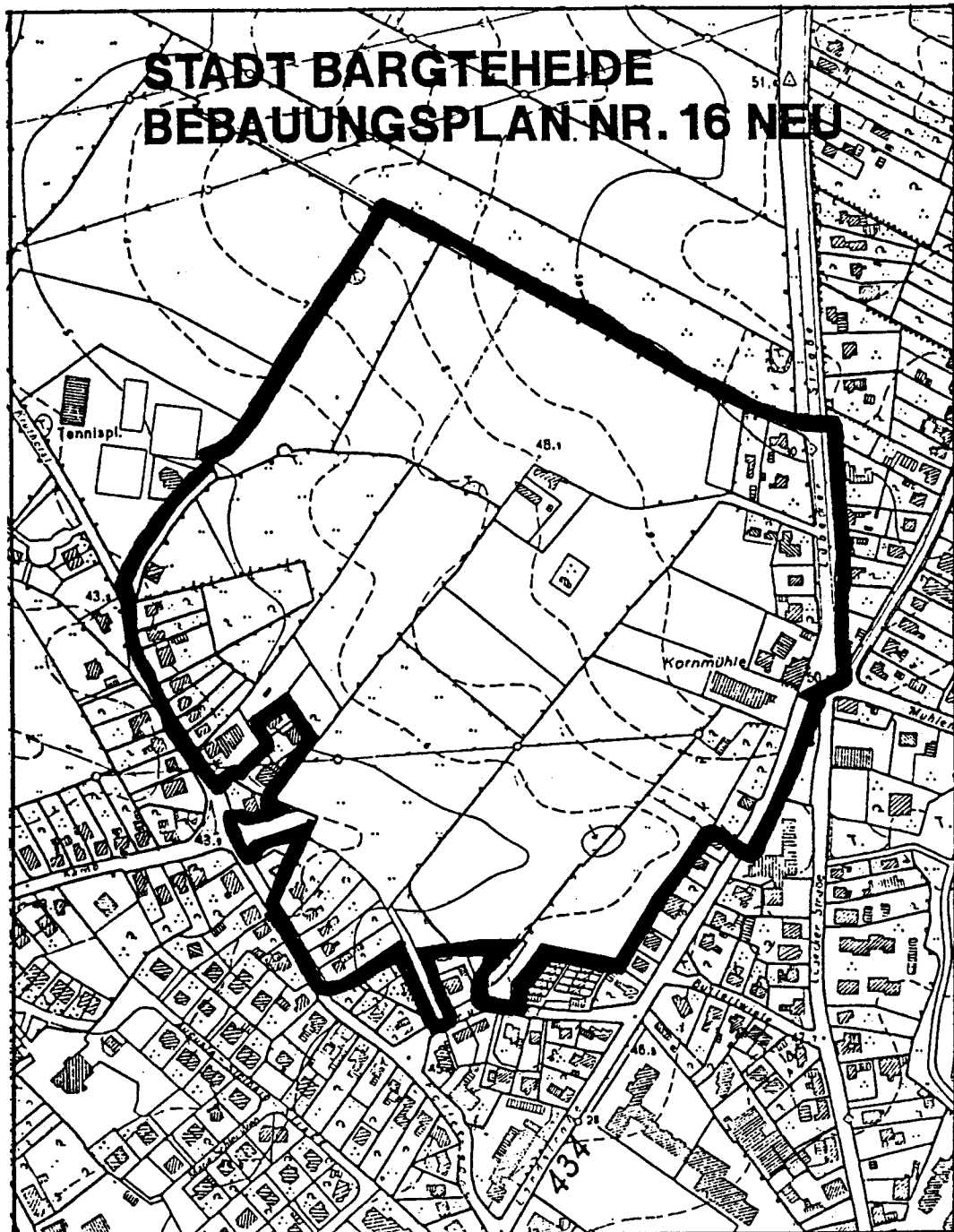
Hiernach ist festzustellen, daß mit den neuerlich durchgeführten Beteiligungsverfahren im Oktober 2003 Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht wurden, die eine weitere Abwägungsentscheidung der Stadtvertretung bedürfen, jedoch keine inhaltliche Änderung der Satzung begründen.

Über die vorliegenden Stellungnahmen und Anregungen des erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahrens hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05. November 2003 abgewogen und entschieden. Aus dieser Abwägungsentscheidung ergaben sich keine zu berücksichtigenden Änderungen, sondern nur redaktionelle Ergänzungen, insbesondere der Begründung. Aus diesen Gründen wurde kein neuerlicher Satzungsbeschluß gefaßt. Die Begründung wurde jedoch in der zu ergänzenden Fassung erneut abschließend gebilligt.

Hiermit sind die erforderlichen Beteiligungsverfahren abgeschlossen.

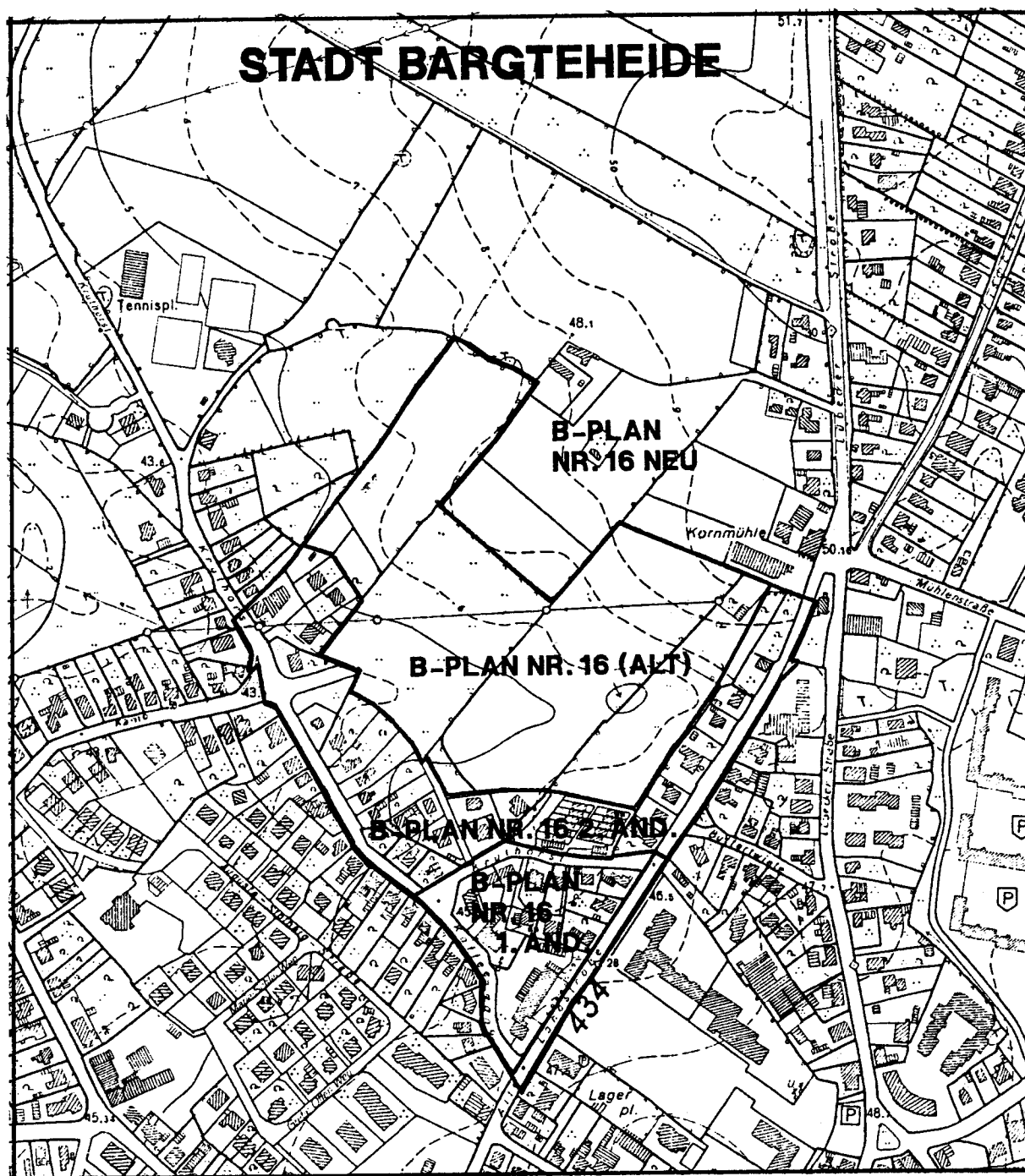
Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 -neu- als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu- werden überwiegend bisher noch nicht verbindlich überplante Bereiche entwickelt. Einbezogen sind hierin Teile der bisherig bestehenden Bebauungspläne Nr. 16 vom 01. April 1974 sowie seiner 2. Änderung vom 03. Mai 1995. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt außerhalb des jetzigen Plangeltungsbereiches. Dies ist in der folgenden Übersicht zum Nachvollzug dargestellt.

Übersicht Bebauungsplan Nr. 16 (alt) einschließlich seiner 1. und 2. Änderung



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 wird der nordwestliche Bereich des Stadtgebietes als großräumiger neuer Siedlungsbereich der Stadt neu entwickelt und verbindlich überplant. Hierbei ist es vorgesehen, über die drei zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne ein in sich geschlossenes und sich ergänzendes Siedlungsgefüge zu entwickeln, das funktional auch in die angrenzenden altbebauten Bereiche eingebunden wird.

Für dieses Gesamtkonzept ist der Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ erstellt, der die Grundzüge der möglichen Siedlungsentwicklung darstellt. Hierzu ist ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich berücksichtigt, soweit das Plangebiet hiervon betroffen ist. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –neu- teils im erheblichen Umfang von dem dargestellten Netz der Verkehrsführungen und der zentralen Grünachse abgewichen wurde mit dem Ziel, das Plangebiet unter fast vollständigem Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen hierin einzubinden und eine optimale Südwestausrichtung zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- sowie seiner wirksamen 1. und 2. Änderung. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des Ursprungsplanes 1993 zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

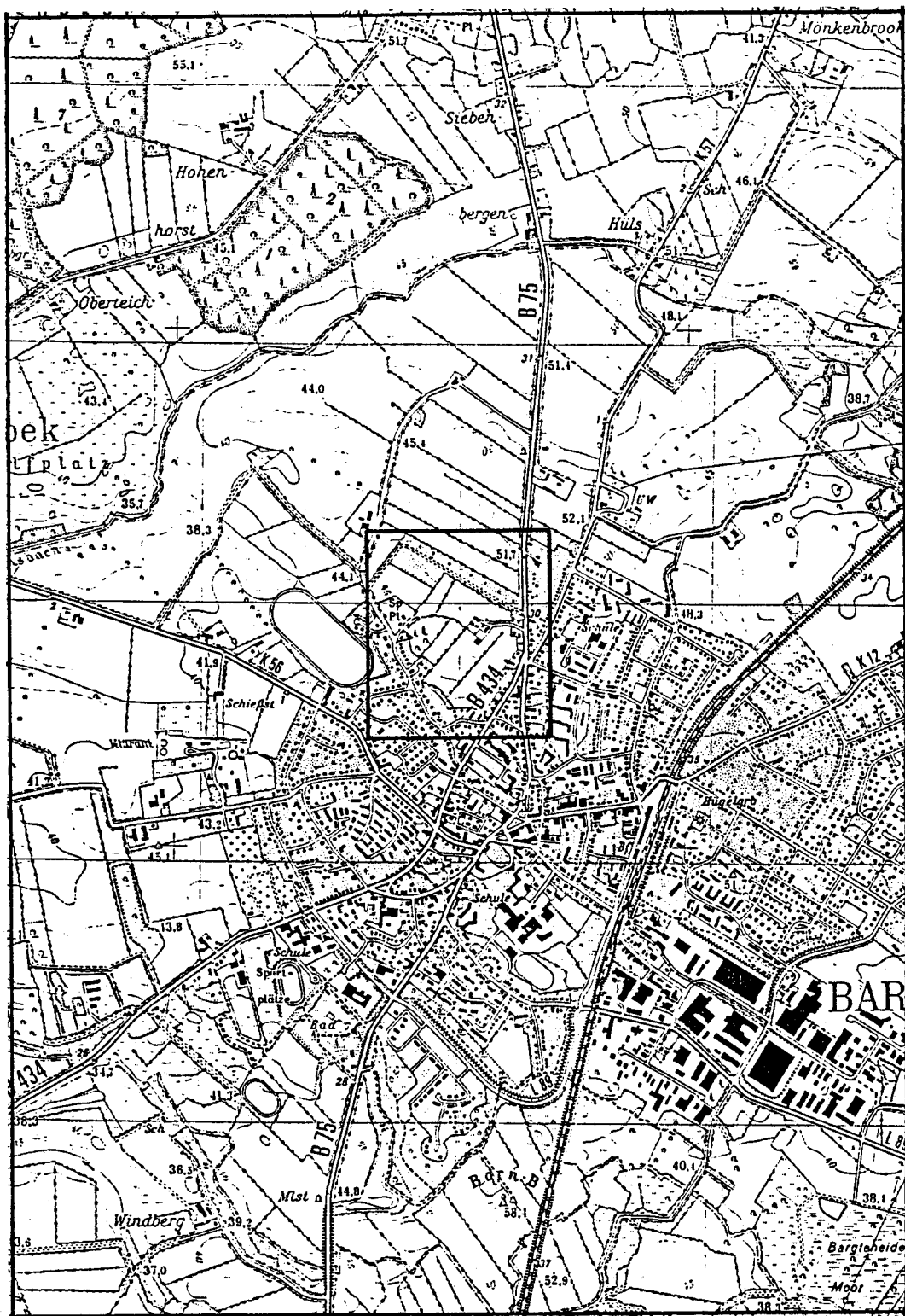
Dies betrifft insbesondere die dargestellten Bauflächen an der Westseite der Lübecker Straße (B 75) und der Alten Landstraße (B 434, jetzt L 225). Hier sind im geringen Umfange Gemischte Bauflächen dargestellt, die in dem Bebauungsplan im Zuge der tiefergehenden städtebaulichen Beurteilung und Umsetzung erweitert wurden und nunmehr als Mischgebiet festgesetzt sind. Betroffen hiervon sind auch die altbebauten Grundstücke einschließlich angemessener rückwärtiger Erweiterungsflächen.

Es wird somit davon ausgegangen, daß zur Sicherung des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes zur Anpassung keine vorgeschaltete Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Unabhängig von Vorstehendem wird ein weiteres Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Es handelt sich dann um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser Änderung werden damit entsprechend die erforderlichen Flächenanpassungen für einen parzellenscharfen Nachvollzug dargestellt. Dies betrifft auch gegebenenfalls erforderliche Darstellungsinhalte in der zur Aufstellung vorgesehenen 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes.

Im Landschaftsplan (Zielplan/Massnahmen) der Stadt Bargteheide sind die Bauflächen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen bzw. geplante Wohnbauflächen und untergeordnet als Gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus sind Darstellungen zum vorhandenen linearen Grünbestand der Knickstrukturen und zu Einzelbäumen bzw. Baumgruppen aufgenommen. Dieser Darstellungsinhalt bezieht auch ein zu sanierendes Kleingewässer ein, das als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz markiert ist.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– der Stadt Bargteheide umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4, Flur 16 und Flur 7 eine Vielzahl von Flurstücken vollständig und einige wenige nur teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 192.694 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet (WA)		
mit einer Fläche von ca.		124.771 qm
WA I 0,3/0,3 E	10.192 qm	
- davon altbebaut 0 qm		
WA I 0,3/0,3 ED	83.868 qm	
- davon altbebaut 18.043 qm		
WA o II 0,3/0,6	5.743 qm	
- davon altbebaut 728 qm		
WA o II 0,4/0,8	24.968 qm	
- Als Baufläche – Mischgebiet (MI)		
mit einer Fläche von ca.		18.191 qm
MI o II 0,4/0,8	18.191 qm	
- davon altbebaut 12.745 qm		
- Als öffentliche Verkehrsflächen – Straßen		
mit einer Fläche von ca.		24.579 qm
die bestehenden Straßen:	4.264 qm	
Lübecker Straße (B 75) mit einer Fläche von ca.	2.912 qm	
Alte Landstraße (L 225) mit einer Fläche von ca.	1.309 qm	
Kruthorst –Einbahnstraße- mit einer Fläche von ca.	0 qm	
Kruthorst mit einer Fläche von ca.	43 qm	
die neu zu entwickelnden Straßen:	20.315 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße A		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	5.141 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße B		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	2.138 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße C		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	1.804 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße D		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	4.849 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße E		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	1.567 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße F		
im Mischsystem mit einer Fläche von ca.	984 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße G		
im Mischsystem mit einer Fläche von ca.	280 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße H		
im Trennsystem mit einer Fläche von ca.	351 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße I		
im Mischsystem mit einer Fläche von ca.	567 qm	
die neu entstehende Erschließungsstraße J		
im Mischsystem mit einer Fläche von ca.	<u>1.592 qm</u>	
	19.273 qm	
Übertrag		167.541 qm

Übertrag	19.273 qm	167.541 qm
die neu entstehende Erschließungsstraße N im Mischsystem mit einer Fläche von ca.	1.042 qm	
- Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Geh- und Radweg		594 qm
der neu entstehende Geh- und Radweg K mit einer Fläche von ca.	86 qm	
der neu entstehende Geh- und Radweg L mit einer Fläche von ca.	454 qm	
der neu entstehende Geh- und Radweg M mit einer Fläche von ca.	54 qm	
- Als Fläche für Versorgungsanlagen Transformatorstation		55 qm
mit einer Fläche von ca.		
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung -Wertstoffcontainerstandplatz		168 qm
mit einer Fläche von ca.		
- Als öffentliche Grünflächen		3.257 qm
Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca.	2.867 qm	
Parkanlage mit einer Fläche von ca.	390 qm	
- Als private Grünflächen		20.722 qm
Park- und Gartenanlage mit einer Fläche von ca.	840 qm	
Knick mit Knickrandstreifen mit einer Fläche von ca.	17.263 qm	
Knick –neu- mit Knickrandstreifen mit einer Fläche von ca.	1.345 qm	
extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit einer Fläche von ca.	1.274 qm	
- Als Gewässerflächen –Kleingewässer		357 qm
mit einer Fläche von ca.		
		<u>192.694 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung zu stellen.

Es handelt sich hierbei um Bauflächen wohnbaulicher wie auch gemischt/gewerblich/dienstleistungs/wohnbaulicher Nutzung. Von der Entwicklung reiner Wohnbauflächen wird jedoch abgesehen, um auch langfristig einen größeren Nutzungs- und Entwicklungsrahmen für die künftigen Baulandbewerber zu sichern. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 –neu- und dem Bebauungsplan Nr. 19 liegt der Schwerpunkt der künftigen Nutzung im Bereich der Wohnnutzung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16A, zwischen Bebauungsplan Nr. 16 –neu- und Nr. 19 gelegen, soll ein Gebiet zum Arbeiten und Wohnen entwickelt werden unter Einbeziehung städtischer Infrastruktur als Standort für eine Kindertagesstätte/ Altenbegegnungsstätte wie auch eines kleineren Nahversorgungszentrums zur Versorgung der neu zu entwickelnden Wohnbereiche und darüber hinaus auch der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung dieses Bereiches mit Dingen des täglichen Bedarfs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- werden überwiegend Wohnbauflächen entwickelt. Lediglich entlang der Westseite der Lübecker Straße und dem Einmündungsbereich der Alten Landstraße werden unter Einbeziehung der hier vorhandenen Altbebauung einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile Gemischte Bauflächen entwickelt.

Es werden hier somit Wohnbauflächen unterschiedlichen Nutzungscharakters und unterschiedlicher Dichte geschaffen bis hin zu Geschößwohnungsbau und Wohnflächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf. Für den Altbaubereich an der Lübecker Straße einschließlich zugeordneter rückwärtiger Bereiche werden gleichfalls Mischgebietsbauflächen unterschiedlichen Nutzungscharakters entwickelt.

Im Zusammenwirken mit den gleichzeitig bzw. geringfügig zeitversetzt aufgestellten Bebauungsplänen Nr. 16A und Nr. 19 wird hiermit ein langfristiges Siedlungsziel der Stadt gesichert. Die Realisierung der Bebauungspläne ist in aufeinander abgestimmten Zeitabschnitten kurz- bis langfristig vorgesehen und hierbei auch an die Realisierung der großräumigen Verkehrsentwicklung der innerörtlichen Verbindungsstraße orientiert einschließlich ggf. erforderlicher verkehrslenkender Maßnahmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen dienen der langfristigen Sicherung und wirtschaftlichen Stärkung des gesamten Stadtgebietes und sind in Teilbereichen bereits für eine kurzfristige Realisierung vorgesehen. In den übrigen Bereichen dieser insgesamt 3 Bebauungspläne wird von einer mittelfristigen bis langfristigen Umsetzung ausgegangen.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Überplanung wurde ein Strukturplan entwickelt, der in den Grundzügen den gesamten künftigen Siedlungsbereich im Nordwesten des Stadtgebietes darstellt. Es wurde dabei auf vertiefte inhaltliche Darstellungen verzichtet.

Die Stadt hat für den Bereich des Bebauungsplanes grundlegende Entwicklungsziele über den Strukturplan aufgezeigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch teilweise deutlich von diesen bisherigen städtebaulichen Überlegungen abgewichen. Dies betrifft insbesondere den Erhalt und die Entwicklung der gliedernden und verbindenden Grünelemente der Knickstrukturen als auch die Führung der innergebietlichen Erschließungsstraßen und –wege sowie die grundlegende Ausrichtung der Bauflächen.

Dieses Abweichen ist insbesondere zum größtmöglichen Erhalt und zur Stärkung des vorhandenen Knicksystems notwendig, wobei in diesem Falle auch auf die Zuordnung von Radverkehrswegen verzichtet wird, da die vorhandenen und weiter zu entwickelnden Grünstrukturen den naturschutz- und landschaftspflegerischen Zwecken bzw. der Verbesserung des Ortsbildes dienen sollen.

Um sicherzustellen, daß der sich aus dem Baugebiet ergebende Ziel- und Quellverkehr sicher über die vorhandenen angrenzenden Straßenzüge vertretbar abgewickelt werden kann, sind mehrere Verknüpfungen des innergebietlichen Straßensystems mit den vorhandenen Straßenzügen vorgesehen bis hin zur Führung einer alle drei Baugebiete verbindenden Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A) mit Anbindungspunkte zur Lübecker Straße (B 75) und Jersbeker Straße (K 56) entsprechend der grundlegenden Vorgabe des Strukturplanes. Dieser verbindende Straßenzug soll sich einheitlich in allen drei Bebauungsplangebieten darstellen. Dies beinhalten auch die differenzierten Regelquerschnitte der Erschließungsstraße A.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die funktional zusammengehörenden Bereiche entwickelt und verbindlich festgelegt. Hiermit soll die erforderliche Verknüpfung der aneinandergrenzenden Plangebiete sichergestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– ist bezüglich seiner städtebaulichen Inhalte, seiner Zielsetzungen, der erforderlichen Infrastruktur sowie der Ver- und Entsorgung so aufgebaut, daß er auch völlig unabhängig von der Durchführung der westlich benachbarten Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19 entwickelt werden kann.

Zur Abprüfung, inwieweit der Bebauungsplan 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.

In einem Ausblick wird anschließend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird auf eine Ausarbeitung der ML-PLANUNG vom 02. Juli 2003, angepaßt an die Entwurfssfassung Juli 2003, zurückgegriffen, in der anhand der Vorgaben der Struktur des Vorentwurfes Minimal- und Maximalwerte der zu realisierenden Wohneinheiten bei vollständiger Umsetzung des Plangebietes ermittelt wurden.

Es ergeben sich voraussichtlich im Minimum 375 neue Wohneinheiten und im Maximum 455 neue Wohneinheiten.

In der vorliegenden Bewerberliste, geführt bei der Stadt Bargtheide, ergibt sich zur Zeit ein Verhältnis der örtlichen Baulandbewerber zu den übrigen Bewerbern aus anderen Gemeinden und Städten von ca. 60 % Bargtheidern und ca. 40 % Auswärtigen. Da dieses jedoch kein langfristig anzunehmender Ansatz ist, wird zur Ermittlung sichererer Ergebnisse auf ein Verhältnis von 20 % örtlichen Bewerbern und 80 % auswärtigen Bewerbern für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes ausgegangen.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– nicht in einem Zuge realisiert wird, sondern eine abschnittsweise Streckung vorgesehen ist, wird nachfolgend angenommen, daß sich die Zunahme der Wohneinheiten über einen Zeitraum von ca. 5 bis 6 Jahre verteilen wird. Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von ca. 3,1 Einwohner je Wohneinheit und einem zu erwartenden Fremdzug von 80 %, ergibt sich somit für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– in den nächsten 5 bis 6 Jahren ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs im Minimum bzw. im Maximum wie nachfolgend aufgeführt.

minimale Bevölkerungszunahme

WE 375 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 =

ca. 930 neue Einwohner

maximale Bevölkerungszunahme

WE 455 x Belegungsdichte 3,1 x Fremdzug 0,80 =

ca. 1.128 neue Einwohner

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 5 bis 6 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

minimale Bevölkerungszunahme

930 neue Einwohner : 5 Jahre =

ca. 186 neue Einwohner pro Jahr

930 neue Einwohner : 6 Jahre =

ca. 155 neue Einwohner pro Jahr

maximale Bevölkerungszunahme

1.128 neue Einwohner : 5 Jahre =

ca. 225 neue Einwohner pro Jahr

1.128 neue Einwohner : 6 Jahre =

ca. 188 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 Fremdzuges 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: $930 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 80,7$ **Grundschulplätze Minimum:** $930 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 92,2$ **Kindergartenplätze Maximum:** $1.128 \times 3,1 \times 0,80 \times 3,5 : 100 = 97,9$ **Grundschulplätze Maximum:** $1.128 \times 3,1 \times 0,80 \times 4 : 100 = 111,9$

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 5 bis 6 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

Minimum:Kindergartenplätze $80,7 : 5 \text{ Jahre} = 16,1 \text{ pro Jahr}$ Kindergartenplätze $80,7 : 6 \text{ Jahre} = 13,6 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze $92,2 : 5 \text{ Jahre} = 18,4 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze $92,2 : 6 \text{ Jahre} = 15,4 \text{ pro Jahr}$ **Maximum:**Kindergartenplätze $97,9 : 5 \text{ Jahre} = 19,6 \text{ pro Jahr}$ Kindergartenplätze $97,9 : 6 \text{ Jahre} = 16,3 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze $111,9 : 5 \text{ Jahre} = 22,4 \text{ pro Jahr}$ Grundschulplätze $111,9 : 6 \text{ Jahre} = 18,7 \text{ pro Jahr}$

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

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.

minimale Bevölkerungszunahme

375 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE =	1.162,5 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	116,3 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	116,3 Grundschulkinder

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 80 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen:

116,3 Kindergartenkinder x 0,80 =	93 Kindergartenplätze
116,3 Grundschulkinder x 0,80 =	93 Grundschulplätze

Dies wiederum verteilt auf 5 bzw. 6 Jahre bedeutet pro Jahr:

93 : 5 = 18,6 Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 5 Jahre pro Jahr

93 : 6 = 15,5 Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 6 Jahre pro Jahr

maximale Bevölkerungszunahme

455 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE =	1.410,5 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	141 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	141 Grundschulkinder

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 80 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen:

141 Kindergartenkinder x 0,80 =	112,8 Kindergartenplätze
141 Grundschulkinder x 0,80 =	112,8 Grundschulplätze

Dies wiederum verteilt auf 5 bzw. 6 Jahre bedeutet pro Jahr:

112,8 : 5 = 22,6 Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 5 Jahre pro Jahr

112,8 : 6 = 18,8 Kindergarten- bzw. Grundschulplätze verteilt auf 6 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 in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19 in die städtischen Infrastrukturplanungen eingebunden werden.

2. Gründe, Ziel 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, ist festzustellen, daß für die Prüfung der Umweltverträglichkeit die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 mit ihren verschiedenen Inhalten zusammen zu fassen sind und erst über die Gesamtauswirkungen die weitergehenden Überprüfungen durchzuführen sind.

Bei den vorliegenden Bebauungsplänen Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 handelt es sich insgesamt um die verbindliche Überplanung vorwiegend von Außenbereichsflächen zur Entwicklung des umfangreichen Siedlungsbereiches im Nordwesten der Stadt. Hierbei sind auch im geringen Umfang Flächen einbezogen, die bereits verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine andere bauliche Nutzung und Dichte zulassen sollen, bzw. in anderen baulichen Zusammenhängen entwickelt werden.

zu Bebauungsplan Nr. 16 – neu -

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 192.694 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener und neu entwickelter Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Dies betrifft auch umfangreiche Flächen zur langfristigen Entwicklung und Sicherung vernetzender linearer Grünstrukturen sowie großflächiger Grünflächenbereiche.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile:

- Baufläche Allgemeines Wohngebiet	124.771 qm
davon GRZ 0,3 = 99.803 qm	
davon GRZ 0,4 = 24.968 qm	
- Baufläche Mischgebiet mit GRZ 0,4	18.191 qm
- Verkehrsflächen, Straßen und Wege	25.173 qm
- Fläche für Versorgungsanlagen	55 qm
- Fläche für Abfallbeseitigung	168 qm
- öffentliche Grünflächen	3.257 qm
- private Grünflächen	20.722 qm
- Gewässerflächen –Kleingewässer	357 qm

zu Bebauungsplan Nr. 16A

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16A umfaßt für die Vorentwurfsfassung insgesamt eine Fläche von ca. 76.453 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener und neu entwickelter Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Dies betrifft auch umfangreiche Flächen zur langfristigen Entwicklung und Sicherung vernetzender linearer Grünstrukturen. Für einen Großteil des Plangebietes sind darüber hinaus Grünflächenbereiche als Tennisanlagen, Dauerkleingartenanlagen und naturnahe Sport- und Freizeitflächen eingebunden.

Mit der künftigen Entwurfsfassung ergibt sich eine Plangebietserweiterung nach Norden hin, da hier die künftig das Plangebiet im Norden begrenzende innerörtliche Verbindungsstraße gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 anders trassiert wird als bisher angenommen. Für diese zu erwartende Plangebietserweiterung ist jedoch nicht mit einer deutlichen Erhöhung des Bauflächenanteiles im Bebauungsplan Nr. 16A zu rechnen, da diese Plangebietserweiterung aller Voraussicht nach auch als zusätzliche Erweiterungsfläche zugunsten der östlich angrenzenden Dauerkleingartenanlage entwickelt werden wird.

Zur Vereinfachung wird daher auf die Aufstellung zur Vorentwurfsfassung zurückgegriffen mit Hinweisen auf mögliche zu erwartende Erweiterungen.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b der zugehörigen Begründung zur Vorentwurfsfassung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile:

- Baufläche Mischgebiet (voraussichtlich geringfügig erhöht)	14.545 qm
davon GRZ 0,3 = 6.368 qm	
davon GRZ 0,4 = 8.177 qm	
- Verkehrsflächen, Straßen und Wege (voraussichtlich unverändert)	7.163 qm
- Fläche für Abfallbeseitigung (voraussichtlich unverändert)	255 qm
- öffentliche Grünflächen (vorauss. Erweiterung des Dauerkleingartengeländes)	44.620 qm
davon Dauerkleingartenvereinsgebäude GR= 350 qm (unverändert)	
davon Tennisvereinsgebäude GR = 350 qm, teils Bestand (unverändert)	
- private Grünflächen (voraussichtlich Erweiterung)	9.870 qm

zu Bebauungsplan Nr. 19

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 umfaßt für die Entwurfsfassung insgesamt eine Fläche von ca. 139.746 qm, in dem neben den Bauflächen neu entwickelte Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Dies betrifft auch umfangreiche Flächen zur langfristigen Entwicklung und Sicherung vernetzender linearer Grünstrukturen sowie großflächige Grünbereiche.

Für die Entwurfsfassung ist aufgrund der Berücksichtigung von benachbarten Intensivtierhaltungsbetrieben eine Reduzierung der Nettobaufläche vorgesehen, die innerhalb des Plangebietes als Grünfläche entwickelt wird. Es ergibt sich somit auch für den Bebauungsplan Nr. 19 voraussichtlich keine Erhöhung der Nettobaufläche. Es werden daher die Angaben zur Vorentwurfsfassung berücksichtigt.

Nach Vorgabe der übermittelten städtebaulichen Werte der Vorentwurfsfassung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile:

Gesamtgröße ca. 139.746 qm	
- Nettobaufläche	92.648 qm
- Verkehrsflächen	23.361 qm
- öffentliche Grünflächen	23.737 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 abzuprüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für die Gesamtheit des Plangebietes ergibt.

In Frage kommt hierbei gemäß Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ die Nummer „18.7 ff – Bau eines Städtebauprojektes“.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich.

Unter Zugrundelegung vorstehender Aufstellungen zu den neu entstehenden Bauflächen in den drei Plangebieten ergeben sich folgende künftig zulässige Grundflächen.

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – neu –:

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	99.655 qm	
./. altbebaute Grundstücke	<u>18.771 qm</u>	
	80.884 qm	
	80.884 qm x 0,3 =	24.265,2 qm
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 (vereinfacht)	24.968 qm x 0,4 =	9.987,2 qm
Mischgebiet GRZ 0,4	18.191 qm	
./. altbebaute Grundstücke	<u>12.745 qm</u>	
	5.446 qm	
	5.446 qm x 0,4 =	<u>2.178,4 qm</u>
höchstzulässige GR im Bebauungsplan Nr. 16 –neu-		<u>36.430,8 qm</u>

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16A:

Mischgebiet GRZ 0,3	6.368 qm x 0,3 =	1.910,4 qm
Mischgebiet GRZ 0,4	8.177 qm x 0,4 =	3.270,8 qm
Dauerkleingartenvereinsgebäude	GR = 350 qm	350,0 qm
Tennisvereinsgebäude	GR = 350 qm	<u>350,0 qm</u>
höchstzulässige GR im Bebauungsplan Nr. 16A		<u>5.881,2 qm</u>

Aus dem Bebauungsplan Nr. 19:

Nettobauland als Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	92.648 qm x 0,3 =	<u>27.794,4 qm</u>
höchstzulässige GR im Bebauungsplan Nr. 19		<u>27.794,4 qm</u>

Die städtebaulichen Planungen der Bebauungspläne Nr. 16A, Nr. 16 –neu- und Nr. 19 sind im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes als eine einheitliche Maßnahme anzusehen. Dies heißt, daß sich hiernach eine neu entwickelte Gesamtgrundfläche von 70.106,4 qm ergibt.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 Ziffer 18.7.1 und 18.7.2 ist abzu prüfen, inwieweit die neu zu entwickelnden Bauflächen möglicherweise UVP-pflichtig sind. In der Anlage 1 ist unter Ziffer 18.7.2 bestimmt, daß bei der Größe neu entwickelter Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist.

Die Gesamtfläche der baulichen Anlagen beträgt 70.106,4 qm und macht somit ca. 70 % des oberen Schwellenwertes für Städtebauprojekte bei einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles aus. Hiernach ist festzustellen, daß zunächst aus diesem Grunde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sein wird.

Mit Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 22. August 2002 ist jedoch bestätigt, daß für die Bebauungspläne Nr. 16A, Nr. 16 –neu- und Nr. 19 eine Umweltverträglichkeitsstudie aufgestellt wird als Grundlage einer Umweltverträglichkeitsprüfung. In ihr sind die vorgeschriebenen Beschreibungen und Bewertungen der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgenommen und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und Sachgüter beschrieben und bewertet. Diese Umweltverträglichkeitsstudie ist erarbeitet durch das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck

mit Stand vom 30. Juni 2003, im Auftrag der LEG Schleswig-Holstein, Fabrikstraße 7 in 24103 Kiel sowie der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 26 in 22941 Bargteheide.

Für diese Umweltverträglichkeitsstudie ist gleichfalls ein Beteiligungsverfahren durchgeführt, aus dem jedoch von den Beteiligten Trägern öffentlicher Belange und sonstige Stellen keine weitergehenden Belange in der städtischen Planung zu berücksichtigen sind.

Abgeleitet aus dieser Umweltverträglichkeitsstudie ist der für den Bebauungsplan erarbeitete Umweltbericht nach § 2a des Baugesetzbuches Bestandteil der Begründung und unter Ziffer 12 eingefügt.

Es wird somit weiter auf den Umweltbericht zu Ziffer 12 und auf die Ausführungen zur Ziffer 6a und 6b der Begründung hingewiesen.

Die Umweltverträglichkeitsstudie ist als selbstständiger Teil in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eingebunden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- ist Teil der siedlungsmäßigen Gesamtentwicklung im Nordwesten des Stadtgebietes. Es wird eingefasst durch die Lübecker Straße und die Alte Landstraße sowie die Kruthorst bis zu den Tennisanlagen und von den Tennisanlagen nach Norden hin durch die bestehende umfangreiche Dauerkleingartenanlage. An seinem Rande sind somit die Lübecker Straße und die Alte Landstraße als übergeordnete Hauptverkehrszüge gelegen. Die Straße Kruthorst, mit ihren Anbindungen Kaffeegang und Kamp an das übrige Straßennetz, ist als Anliegerstraße anzusehen.

Mit der vorliegenden Planung werden umfangreiche neue Bauflächen unter Einschluß von Altbebauung an der Kruthorst für überwiegend wohnbauliche Nutzung und im untergeordneten Umfange, gleichzeitig Altbebauung einschließend, gemischt/gewerblich/wohnbauliche Nutzung entwickelt.

Das Plangebiet ist in seiner Anlage und Struktur der Bauflächen stark an die naturräumlichen Vorgaben des prägenden Knicksystems angepaßt. Mit dem Erhalt und der Stärkung dieser vorhandenen linearen Grünelemente kann eine größtmögliche Vernetzung des Grünsystems gesichert werden. Die Bauflächen sind hierbei teilweise sehr differenziert in die Struktur eingepaßt und eingefügt.

Die innergebietsliche verkehrliche Erschließung ist an verschiedenen Stellen des Plangebietsrandes an das bestehende Straßensystem angebunden, um eine größtmögliche gleichmäßige Verteilung der künftigen Verkehrsabläufe über das bestehende Straßensystem sicherzustellen.

Es wird davon ausgegangen, daß unter diesen Voraussetzungen auf die Entwicklung kleiner Sackgassenbereiche mit jeweiliger Anbindung an das bestehende Straßensystem verzichtet werden kann und es somit bei einem durchgängigen innergebietslichen Straßennetz verbleibt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen der Verkehrsdämpfung in den innergebietslichen Erschließungsstraßen und ggf. notwendigen Maßnahmen der Verkehrslenkung soll ein Großteil möglichen Fremdverkehrs herausgehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan werden im untergeordneten Umfange bereits bisher verbindlich überplante Baugrundstücke einbezogen, um hier gleichfalls eine teilweise grundstücksbezogene Neuordnung der Bebauung zu ermöglichen. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 1a dieser Begründung und die zugehörige Übersicht verwiesen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden gleichzeitig auch die Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19 und somit der gesamte Nordwestbereich des Stadtgebietes neu geordnet und entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- ist somit der östliche Teil dieser Neuentwicklung.

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

Allgemeines Wohngebiet E I GRZ 0,3/GFZ 0,3

Dieser Bereich des festgesetzten Allgemeines Wohngebietes liegt am Nordwestrand des Plangebietes am Übergang zu den großflächigen Grünbereichen der Dauerkleingartenanlage und der Tennisanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16A. Er wird eingefasst durch die vorhandenen Grünstrukturen und über die Erschließungsstraße A erschlossen, teilweise durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Diese beiden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig eingeschossigen Bauweise und nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Diese Bauflächen mit einer Einzelhausbebauung stellen einen Übergang zu dem westlich angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 16A dar.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet E/D I GRZ 0,3/GFZ 0,3

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umfaßt den überwiegenden mittleren Teil des bisher unbebauten Baugebietes einschließlich der Altbebauung teilweise entlang der Straße Kruthorst sowie deren rückwärtigen Grundstücksteile.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig eingeschossigen und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet o II GRZ 0,3/GFZ 0,6

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt nordwestlich der altbebauten Grundstücke an der Lübecker Straße / Alte Landstraße.

Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet o II GRZ 0,4/GFZ 0,8

Die Bereiche dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegen zum einen rückwärtig der Alten Landstraße und zum anderen rückwärtig der Lübecker Straße am Nordostrand des Plangebietes.

Diese Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für den südlichen Teil dieses Bereiches rückwärtig der Alten Landstraße und insgesamt 4 Bauflächen umfassend ist die Entwicklung von altengerechten Wohnanlagen vorgesehen. Aus diesem Grunde sind hierfür ergänzende Festsetzungen getroffen.

Weiter ist für den Bereich dieser Bauflächen, südwestlich an die Dauerkleingartenanlage angrenzend, eine Firsthöhen- und Traufhöhenbeschränkung festgesetzt, um unvertretbare Höhenentwicklungen und damit verbundene Beschattungen der angrenzenden Kleingärten nach Möglichkeit zu minimieren.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen.

In diesen Bereich eingebunden sind auch Bauflächen, für die als Ausnahme eine Reihenhausbauung mit realer Grundstücksteilung zulässig sein soll. Dieser Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt im südlichen Plangebietsteil.

Hier sind abweichend von den sonstigen Nutzungsvorgaben innerhalb des Plangebietes höchstzulässige Grundflächen für die einzelnen Reihenhausscheiben mit einer Grundfläche (GR) von max. 80 qm und einer Geschößfläche (GF) von max. 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.

Mischgebiet o II GRZ 0,4/GFZ 0,8

Der Bereich dieses festgesetzten Mischgebietes liegt entlang der Westseite der Lübecker Straße und der Alten Landstraße und umfaßt auch im rückwärtigen Bereich bisher unbebaute Grundstücksteile. Hier ist die Entwicklung eines gemischt/gewerblich/wohnbaulich zu nutzenden Bereiches vorgesehen, insbesondere auch als langfristige Entwicklungsperspektive.

Diese Bereiche sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Höchstgrenze und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 6 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 den für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzungen B und C wiedergegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang flächenhafte Grünelemente als prägende Einzelbäume außerhalb vorhandener Knicks, deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Weiter befinden sich, in vorhandene Knickstrukturen eingebunden, drei Kleingewässer innerhalb des Plangebietes. Sie sind als zu erhaltende Kleingewässer – Teich – festgesetzt und genießen den Schutz als Biotop gemäß § 15a (1)6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Geprägt wird das Plangebiet aus naturräumlicher Sicht durch die umfangreichen linearen Grünelemente der vorhandenen Knicks einschließlich ihrer Überhälter. Die vorliegende Planung ist abgestellt auf einen größtmöglichen Erhalt und eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe in diese Knickstrukturen. Dies betrifft auch die Entwicklung gebietsbezogener Vernetzungen durch Neuanlagen von Knicks.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein zugehöriger Grünordnungsplan aufgestellt, der die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb dieses innerstädtischen Gebietes aufarbeitet und darlegt bis hin zur Ermittlung der Eingriffe und Festlegung des Ausgleichserfordernisses. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Die notwendigen Inhalte des Grünordnungsplanes (Stand September 2003) sind in die Planzeichnung, den Text und die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird auf eine weitergehende Ausarbeitung 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, wiedergeöffnete 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 überprüft. Hierzu werden an anderen Stellen der Begründung weitergehende Erläuterungen gemacht. Es ist jedoch festzustellen, daß aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen die Oberflächenentwässerung im erforderlichen Umfange gesichert werden kann.

Zur Oberflächenentwässerung, sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser, ist darauf hinzuweisen, daß für das Baugrundstück Nr. 83 noch die Festlegung eines Leitungsrechtes erforderlich ist. Dies ist mit der Textziffer 4 bestimmt. Die Umsetzung und endgültige Festlegung soll spätestens mit der noch durchzuführenden Parzellierung bzw. Aufteilung und Anordnung der künftigen Bebauung erfolgen. Die Stadt wird dies auf geeignete Bebauung des Baugrundstückes Nr. 83 gesichert werden, ohne zusätzliche Einschränkung durch ein zuvor in der Planzeichnung festgesetztes Leitungsrecht.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten vorhandenen bzw. neu entstehenden Straßenzüge ist eine lärmtechnische Untersuchung auf der Grundlage der Vorentwurfsfassungen der Bebauungspläne Nr. 16 –neu- und Nr. 16A erstellt.

Hierzu ist eine Neubearbeitung vorgenommen mit Stand vom 22. September 2003, die die Fassung vom 05. Juni 2003 vollständig ersetzt. 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 der Planzeichnung und des Textes aufgenommen. Zur Sicherung verträglichen Wohnens in den Außenwohnbereichen sind ergänzende Hinweise unter Ziffer 5 der Begründung aufgenommen.

Mit der Erstellung der innerörtlichen Verbindungsstraße ergeben sich dann deutliche Entlastungen der Verkehrsmengen, die sich immissionsmindernd auf das Baugebiet im positiven Sinne auswirken. Von daher erscheint die Festsetzung von zunächst höheren passiven Schallschutzanforderungen als städtebaulich vertretbar.

Weiter ist für die hochbelasteten Straßenzüge eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, über die festzustellen ist, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes durch diese hochbelasteten Verkehrszüge nicht unvertretbar 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 unvertretbare Betroffenheit innerhalb des Plangebietes vorliegt.

Neben der Erschließung durch die vorhandenen Straßenzüge Lübecker Straße, Alte Landstraße und Kruthorst/Kamp, ist das Plangebiet durch die Anlage von innergebietlichen Erschließungsstraßen als Wohnsammelstraßen und weiter als Anliegerstraßen unterschiedlichen Ausbaucharakters durchzogen. Dies betrifft auch im untergeordneten Umfang Anbindungen über Geh- und Radwege. Hiermit kann eine enge Vernetzung des fuß- und radläufigen sowie übrigen Verkehrs gesichert werden. Die gebietsnotwendigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind für die jeweiligen Erschließungsstraßen festgelegt.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird an seinem Ost/Südost – bzw. Süd/Südwestrand durch die bestehenden Straßen Lübecker Straße und Alte Landstraße sowie der Straße Kruthorst begrenzt. An diese vorhandenen Straßensysteme wird das innergebietliche Straßensystem an insgesamt 4 Punkten angebunden und über eine Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A) nach Nordwesten hin mit dem hier angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16A verbunden. Über diesen benachbarten Bebauungsplan bestehen dann weiter verkehrliche Verbindungen nach Norden hin zur geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße und nach Südwesten hin zur Jersbeker Straße durch den Bebauungsplan Nr. 19.

Diese vorhandenen Straßen und Wege befinden sich in den betreffenden Bereichen in unterschiedlichen Ausbauzuständen unterschiedlichen Charakters entsprechend ihrer Funktion als überörtlicher Hauptverkehrszug für die Lübecker Straße (B 75) und Alte Landstraße (B 434, jetzt L 225) bzw. innerörtliche Anliegerstraße (Kruthorst, Kaffeegang und Kamp).

Innergebietlich sind die Straßenzüge und Wege der verkehrlichen Erschließung in unterschiedlichen Ausbauquerschnitten entwickelt.

Die gesamten innergebietlichen Erschließungsstraßen sind für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen, wobei für einzelne Straßenzüge eine Entwicklung als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist. Die neu zu entwickelnden Erschließungsstraßen sind auf diese künftigen Verkehrsfunktionen bezüglich ihrer Ausbauquerschnitte ausgerichtet. Für die Erschließungsstraße A ist auch die Ausrichtung auf eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h möglich. Dies ist in den Ausbauelementen berücksichtigt und in der zugehörigen ergänzenden schalltechnischen Ermittlung vom 22. September 2003 aufgearbeitet und nachgewiesen als alternative Lösung.

Eine verkehrlich verbindende Funktion hat die im Norden des Plangebietes in ostwestlicher Richtung verlaufende Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A) mit Fortführung durch die westlich liegenden Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19. Diese Wohnsammelstraße bindet in ihrer Gesamtheit die umfangreichen Baugebiete an die Lübecker Straße (B 75) und Jersbeker Straße (K 56) an. Die Erschließungsstraße A soll hierbei in den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 16 –neu- und Nr. 19 nach gleichen Ausbaukriterien im Trennsystem entwickelt werden. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16A verbleibt es bei der bisherigen Querschnittslösung von beidseitig durchgehendem Parkstreifen in Kombination mit Pflanzinseln für Straßenbäume. Die durchgehende verkehrliche Verbindung durch die Erschließungsstraße A in allen drei Plangebieten soll jedoch erst ermöglicht werden, wenn hierzu auch die zur Entwicklung vorgesehene innerörtliche Verbindungsstraße als Verbindung zwischen der B 75 (Lübecker Straße) und der K 56 (Jersbeker Straße) verkehrstechnisch zur Verfügung stehen. Hierdurch sollen unvertretbare Schleichverkehre über die Erschließungsstraße A ausgeschlossen werden. Dies soll durch geeignete Maßnahmen im Bereich des westlich liegenden Bebauungsplanes Nr. 16A gesichert werden.

Zur weiteren innergebietlichen Erschließungssicherung werden die Bauflächen des Plangebietes mit der im Bogen verlaufenden Erschließungsstraße D an zwei Knotenpunkten im Osten und im Westen an die Erschließungsstraße A angebunden. Von diesem südlichen Bogen der Erschließungsstraße D werden verschiedene Straßenanbindungen an den jeweiligen Plangebietsrand geführt und an die Alte Landstraße, an die Kruthorst im Einbahnstraßenbereich sowie an die Straße Kruthorst in Verlängerung der Straße Kamp

angebunden. Innergebietlich bestehen weitere verbindende Straßenzüge bzw. Sackgassenbereiche.

Geh- und Radwege sind nur im untergeordneten Umfang vorgesehen. Zum einen als Anbindung im Bereich der Kruthorst zur Erschließungsstraße F und zum anderen als innergebietliche Verbindungswege im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Kinderspielplatzes. Hier ist die weitere Anbindung dann auf privaten Erschließungsanlagen auch zu Gunsten der Allgemeinheit für ein Geh- und Fahrradfahrrecht gesichert.

Im zentralen inneren Plangebiet sind abgehend von den Erschließungsstraßen A und D nur noch Privaterschließungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen, die, bezogen auf ihre Funktion, als private Erschließungen in unterschiedlicher Dimensionierung festgesetzt sind. Über diese GFL-Rechte wird innergebietlich auch ein Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die neu zu entwickelnden Erschließungsstraßen F, G, I, J und N sind als Verkehrsberuhigte Bereiche im Mischsystem vorgesehen. Die Erschließungswege K, L und M sind als Geh- und Radwege entwickelt, wobei für den Geh- und Radweg in einem kleineren Teilbereich auch eine Grundstückserschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als überlagernde Nutzung gesichert wird.

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

Erschließungsstraße A:

a - a 2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

b - b Fahrbahneinengung
5,0 m Fußweg, 3,5 m Fahrbahn, 3,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

a' - a' 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

c - c Fahrbahnverschwenkung
2,0 m Fußweg, 7,5 m Fahrbahn, 2,0 Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

d - d 2,0 m Fußweg, 2,0 m Pflanzstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

d' - d' 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Pflanzstreifen, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

e - e 2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg
Gesamtbreite = 9,5 m

Erschließungsstraße B:

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

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

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

Erschließungsstraße C:

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

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

Erschließungsstraße D:

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

Erschließungsstraße D:

k - k 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
(mit wechselseitiger Anordnung des Parkstreifens)
Gesamtbreite = 8,5 m

k' - k' 1,5 m Fußweg, 2,0 m Pflanzstreifen, 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
(mit wechselseitiger Anordnung des Pflanzstreifens mit Straßenbaum)
Gesamtbreite = 8,5 m

Erschließungsstraße E:

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

m - m 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
(mit wechselseitiger Anordnung des Parkstreifens)
Gesamtbreite = 8,5 m

m' - m' 1,5 m Fußweg, 2,0 m Pflanzstreifen, 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg
(mit wechselseitiger Anordnung des Pflanzstreifens mit Straßenbaum)
Gesamtbreite = 8,5 m

n - n Einmündung zur Kruthorst:
1,0 m Straßenbegleitgrün, 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn,
1,5 m Fußweg
Gesamtbreite = 11,5 m

Erschließungsstraße F:

o - o 7,0 m Mischverkehrsfläche
Gesamtbreite = 7,0 m

Erschließungsstraße Wohnweg G:

p - p 5,5 m Mischverkehrsfläche – befahrbarer Wohnweg
Gesamtbreite = 5,5 m

Erschließungsstraße H:

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

Erschließungsstraße I:

r - r 7,0 m Mischverkehrsfläche
Gesamtbreite = 7,0 m

Erschließungsstraße J:

s - s 2,0 m Parkstreifen, 7,0 m Mischverkehrsfläche
Gesamtbreite = 9,0 m

t - t 9,0 m Mischverkehrsfläche
Gesamtbreite = 9,0 m

u - u 5,0 m Mischverkehrsfläche
Gesamtbreite = 5,0 m

Geh- und Radweg K und M:

v - v 0,25 m Randstreifen, 2,50 m Geh- und Radweg, 0,25 m Randstreifen
Gesamtbreite = 3,0 m

Geh- und Radweg L:

w - w 1,25 m Randstreifen, 2,50 m Geh- und Radweg, 1,25 m Randstreifen
Gesamtbreite = 5,0 m

x - x 3,5 m Fahrbahn, 1,5 m Randstreifen im Bereich des überlagernden Geh-,
Fahr- und Leitungsrechtes
Gesamtbreite = 5,0 m

Erschließungsstraße N

y - y 5,5 m Parkstreifen, 8,0 Mischverkehrsfläche, 5,5 m Parkstreifen
(Parkstreifen in Senkrechtaufstellung)
Gesamtbreite = 19,0 m

Zur Erschließungsstraße H ist darauf hinzuweisen, daß die Erschließungsstraße H Teil einer langfristigen Erschließungssicherung ist, die es der Stadt ermöglichen soll, im Zuge langfristiger Siedlungsentwicklung nördlich des bestehenden Kleingartengeländes eine verkehrliche Verbindung und Anbindung zu sichern. Dies heißt, daß die Umsetzung und Realisierung erst in diesem Zusammenhang vorgenommen werden wird. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen an den Bereich des vorhandenen Kleingartengeländes soll jedoch schon früher möglich sein, soweit Bedarf im Bereich des Kleingartengeländes besteht.

An das örtliche und überörtliche Straßennetz wird das Plangebiet an insgesamt vier Punkten angebunden. Die hier bestehenden Straßenzüge sind hinreichend leistungsfähig, um die aus dem Plangebiet zusätzlich entstehende Menge des Ziel- und Quellverkehrs aufzunehmen. Dies betrifft die Straßen Kruthorst, Kamp und Alte Landstraße, ohne jegliche weitere erforderliche Aus- bzw. Umbaumaßnahmen. Für den Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße A an die Lübecker Straße in Zusammenwirken mit dem südlich liegenden Knoten sind geringfügige Umbauten zur Verkehrsführung erforderlich, die jedoch vollständig innerhalb des bestehenden Straßenraumes der Lübecker Straße möglich sind. Dies ist in der Planzeichnung dargestellt. Nur nördlich der Erschließungsstraße A ist ein geringer Flächenbedarf für die erforderliche Verschwenkung des von Norden her kommenden Geh- und Radweges auf der Westseite der Lübecker Straße erforderlich.

Es ergeben sich somit folgende Regelquerschnitte der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Kruthorst, Kamp, Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) sowie Lübecker Straße (B 75):

Kruthorst im Bereich der Einbahnstraße von Süd nach Nord
mindestens 2,0 m Fußweg, 4,0 m Fahrbahn

Kruthorst zwischen Einbahnstraße Kruthorst und Kamp

mindestens 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, mindestens 1,5 m Fußweg
Der bereits bestehende Fußweg ist teilweise bis über 2m Breite befestigt.

Kruthorst nördlich Kamp

mindestens 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, mindestens 1,5 m Fußweg
Auf der Südwestseite teilweise getrennt durch Pflanzstreifen mit Straßenbäumen, Fußwegbreite teilweise über 2,0 m befestigt. Auf Nordwestseite erforderliche Fußwegverbreiterung vor den Grundstücken Kruthorst Nr. 36, Nr. 38, Nr. 40, Nr. 42, Nr. 48 sowie Nr. 50. Diese erforderliche Fußwegverbreiterung ist entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Kamp

mindestens 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, mindestens 1,5 m Fußweg
Die bestehenden Fußwege sind teilweise bis über 2,0 m Breite befestigt.

Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) Regelquerschnitt nördlich Alte Landstraße Nr. 6
1,75 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Geh- und Radweg

Lübecker Straße

Regelquerschnitt zwischen Knoten und Einmündung Erschließungsstraße A von West nach Ost:

2,5 m Radweg, 3,25 m linke Fahrbahnhälfte, 5,5 m rechte Fahrbahnhälfte, mindestens 2,0 m Gehweg

(RAS K1 Bild 16 Ziffer 3 - Aufstellbereich)

Lübecker Straße

nördlich Einmündung Erschließungsstraße A von West nach Ost:

2,0 m Radweg, 2,5 m Straßenbegleitgrün, 7,5 m Fahrbahn, mindestens 2,0 m Gehweg

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ist zu beachten, daß innerhalb der bestehenden Straßenzüge Lübecker Straße (B 75), Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) sowie Kruthorst insgesamt kein bzw. ein nur sehr geringes Angebot an Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze) besteht. Lediglich für die Kruthorst sind einige wenige Parkplatzflächen festgesetzt.

Innergebietlich sind entlang einzelner Erschließungsstraßen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung bzw. für die Erschließungsstraße N auch in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Darüber hinaus ist durch Text bestimmt, daß innerhalb der Mischverkehrsflächen bzw. Mischfahrbahnflächen der einzelnen Straßenzüge die Einrichtung weiterer Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Zuge der gesonderten Ausbauplanung vorzunehmen ist. Es ergibt sich insgesamt ein Angebot von mindestens ca. 121 Parkplätzen, so daß bezogen auf die möglicherweise errichtbaren Wohneinheiten sich ein Verhältnis von Minimum 1 Parkplatz für 3 Wohneinheiten bzw. von Maximum 1 Parkplatz für 3,75 Wohneinheiten ergibt. Dies Verhältnis wird als angemessen und vertretbar angesehen. Ein zusätzliches Angebot wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Für den Bereich des Knotens Lübecker Straße (B 75)/ Fischbeker Weg/ Mühlenstraße/ Alte Landstraße (L 225, ehemals B 434) ist in Bezug auf die beiden Anbindungspunkte der Erschließungsstraße A im Norden an die Lübecker Straße und der Erschließungsstraße B im Süden an die Alte Landstraße auf der Grundlage von aktuellen Verkehrsprognosedaten (2020) unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen aus dem gesamten neuen Siedlungsbereich der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 eine verkehrsplanerische Überprüfung durchgeführt.

Für die Knotenlösungen sind Detailskizzen, losgelöst von diesem Planverfahren, erarbeitet und in einer gesonderten Abstimmung dem Straßenbauamt und der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn zugeleitet worden und in einem gesonderten Ortstermin gemeinsam abgestimmt. Die hier zu berücksichtigenden Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Dieses Konzept der gesonderten Untersuchung und Darstellung zu den verkehrlichen Belangen im Bereich der Straßenzüge Lübecker Straße und Alte Landstraße ist durch die erforderlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen berücksichtigt. Es handelt sich hierbei für die Einmündung in die Erschließungsstraße A von der Lübecker Straße aus um einen Aufstellbereich nach RAS K1 Bild 16 Ziffer 3 unter Einbeziehung von Flächen der bestehenden und zu erhaltenden Busbucht in einer erforderlichen Verschwenkung der Radwegführung entlang der Lübecker Straße, im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße A.

Sowohl für die bauliche Umgestaltung der Knotenpunkte B 75/Erschließungsstraße A und Landesstraße 225 (B 434)/Erschließungsstraße B sind Baumaßnahmen erforderlich, die neben den reinen Baumaßnahmen auch gegebenenfalls eine weitere Signalanlage der Knotenpunkte erfordern. Dies ist im Zuge der Ausbaumaßnahmen abzuprüfen. Die Baumaßnahmen, als auch die gegebenenfalls notwendigen Signalanlagen regeln sich bezüglich der Kostentragung nach § 12 Bundesfernstraßengesetz.

Für die Ausbauplanung der innergebietlichen Erschließungsstraßen sind auch Anpflanzungen von Straßenbäumen vorgesehen, die bei Bedarf auch in angrenzende Grünflächen gepflanzt werden dürfen. Diese neu zu pflanzenden Straßenbäume, bis zu insgesamt 47 Stück, sind darüber hinaus auch Ersatzpflanzungen als Ausgleich künftig entfallender Einzelbäume nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

Durch die Textziffer 2a bis 2d ist die vorzunehmende Begrünung der Straßenräume mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2a bis 2d:

Für das Anpflanzen von Einzelbäumen als Straßenbäume ist als Baumart aus der nachfolgend abgedruckten Liste Tabelle 4 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan zu wählen. Die Festlegung der Arten erfolgt im Zuge der Ausbauplanung der jeweiligen Erschließungsstraße.

Tabelle 4 aus Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

Tab. 4: Auswahl von Einzelbäumen zur Pflanzung im Straßenraum und öffentlichen Grünflächen

Botanischer/ Deutscher Name	Tilia cordata/ Winterlinde	Acer pseudoplatanus/ Bergahorn	Acer platanoides/ Spitzahorn	Sorbus aria/ Mehlbeere	Sorbus intermedia/ Schwedische Mehlbeere	Acer campestre/ Feldahorn	Betula pendula/ Sandbirke	Prunus avium/ Vogelkirsche	Fraxinus excelsior/ Gemeine Esche	Crataegus 'Carrierei' Apfelforn	Salix alba/ Baumweide	Carpinus betulus/ Hainbuche	Sorbus aucuparia Vogelbeere
Erschließungs- straße A	X	X	X	X	X								
Erschließungs- straßen B und C			X	X	X	X	X	X					
Erschließungs- straßen D und E						X	X	X	X				
Wohn- wege F, G und N									X	X			
Erschließungs- straßen I und J						X		X	X				
Öffentli- che Grünflä- chen		X					X	X			X	X	X
Qualität	Hochstamm, 3xv, m.B., 16 - 18												

Es wird darauf hingewiesen, daß im Zuge der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen sowie der Entwicklung der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen die erforderlichen Ersatzpflanzungen für künftig entfallende, prägende Einzelbäume berücksichtigt werden. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 6b dieser Begründung sowie den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan verwiesen.

Besonderer Hinweis:

Der neue Siedlungsbereich der Stadt Bargtheide, im Nordwesten des Stadtgebietes gelegen, wird künftig durchgehend bei Realisierung aller drei Bebauungspläne, Nr. 16-neu-, Nr. 16A und Nr. 19, durch eine Wohnsammelstraße zwischen Lübecker Straße und Jersbeker Straße erschlossen. Es ist städtebaulicher Wille, daß diese Durchgängigkeit durch alle drei Bebauungspläne erst ermöglicht werden soll, wenn die über ein noch durchzuführendes Planfeststellungsverfahren zu sichernde innerörtliche Verbindungsstraße zwischen Lübecker Straße und Jersbeker Straße verkehrstechnisch zur Verfügung steht. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16-neu- sind zu Sicherung keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Dies betrifft auch den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 19. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16A, als Verbindungsglied zwischen den vorgenannten Bebauungsplangebieten, sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und zu sichern. Da die in Frage kommenden Bereiche für eine notwendige Unterbrechung der Verkehrsabläufe sich hier im Eigentum der Stadt befinden, wird dies auch durch die Stadt und von keinem Dritten sichergestellt.

Es wird davon ausgegangen, daß hiernach die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 16-neu- ohne jede weitere Veränderung der Verkehrsführungen, jedoch unter gegebenenfalls zu berücksichtigenden verkehrslenkenden Maßnahmen, sichergestellt werden kann. Diese eventuell erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen im Bereich der innergebietslichen Erschließungsstraße sind zu gegebener Zeit mit den zuständigen Stellen einvernehmlich abzustimmen.

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 Bargteheide 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 gelegenen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 und des in Aufstellung befindlichen 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, für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Notwendige Flächen für neue Transformatorenstationen werden im erforderlichen Umfang an der Erschließungsstraße A im Nordwesten und an der Erschließungsstraße B im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß hiermit eine hinreichende Versorgung gesichert werden kann.

Vorhandene Versorgungsleitungen im Mittelspannungsbereich sind mit Ausnahme von Teilen der vorhandenen unterirdischen Leitung L 62 übernommen. Für den nicht übernommenen Teil dieser Leitung wird davon ausgegangen, daß eine Umlegung in die künftig vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt. Dies betrifft auch andere ggf. erforderliche Leitungsführungen im Mittelspannungsbereich. Auf eine Festsetzung dieser künftig ggf. notwendigen Hauptversorgungsleitungen wird verzichtet.

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 im Randbereich des Plangebietes sichergestellt. Inwieweit eine Gebietsversorgung des Plangebietes ermöglicht werden soll, ist einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen im Zuge der Erschließungsanlagen.

Für Versorgungsleitungen 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 und soweit sie in das umfangreiche Erschließungsanlagensystem eingebunden werden, ist auch sicherzustellen, daß Leitungsführungen und Lage die Erfordernisse des Versorgungsträgers angemessen berücksichtigt. 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 Bargtheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide 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, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 70 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 Mobilfunksende und – empfangsanlagen erforderlich sind, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über den vorhandenen Standort, bzw. einen 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

Kabel Deutschland, Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG, ist für den Ausbau des Kabelfernsehtznetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Kiel, Krusenrotter Weg 71 in 24113 Kiel, Telekontakte 0431 / 6405 3301 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn

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

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die 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-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. untergeordneten befahrbaren Wohnwegen ohne hinreichende Größe der Wendeanlage nicht erforderlich. Dies betrifft jedoch nur private Erschließungsanlagen, durch die mehrere Grundstücke angebunden werden. Für private Erschließungsanlagen, durch die lediglich wenige Grundstücke angebunden werden, wird auf die gesonderte Festsetzung von Müllgefäßstandplätzen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, daß ein Abstellen am Straßenrand im Bereich der GFL-Rechte möglich ist ohne unvertretbare Behinderung der möglichen Verkehrsabläufe. Ein Einfahren zur Müllentsorgung ist auch hier nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines größeren Wertstoffcontainerstandplatzes am östlichen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße D in die Erschließungsstraße A festgesetzt. Der Standplatz ist nach den Regeln der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind jedoch die notwendigen Sichtverhältnisse für angrenzende Straßen durch Freihaltebereiche angemessen zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASERENTSORGUNG 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. Während der Vorentwurfsbeteiligungsphase ist eine erste grundlegende Überprüfung des künftigen Abwasserbeseitigungssystems für alle 3 Plangebiete im Bereich Bargteheide Nordwest durchgeführt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– ist es hiernach möglich und vorgesehen die gesamte Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes 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– und Nr. 16A bzw. Nr. 19 bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers. Bei Realisierung des Plangebietes der Bebauungspläne in Teilabschnitten sind jedoch die innergebietslichen Abhängigkeiten der Freigefälleleitungen 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 Entsorgungsleitungssystem 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 –, 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 grundstücksbezogene Versickerung über Rigolensysteme.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind nur Leitungsführungen des gefaßten Oberflächenwassers vorgesehen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind hierbei auch Oberflächenwasser aus östlich liegenden Plangebieten abzuleiten und daher bei der Dimensionierung des Leitungssystems zu berücksichtigen.

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.

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 abzustimmen und durchzuführen. 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, sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn die wasserbehördlichen Genehmigungen nach § 35 LWG zu beantragen.

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

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.

Hinweis zur Oberflächenentwässerung:

Zur möglichen innergebietslichen 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 Kinderspielflächen. Hierdurch ergäben sich mögliche zusätzliche innergebietsliche Verbesserungen, die jedoch nicht in die durchzuführenden Berechnung und Nachweise 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.

Diese lärmtechnische Untersuchung, Stand 22. September 2003, ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

Mit der neu erstellten lärmtechnischen Untersuchung zum Straßenverkehrslärm ist insbesondere die Situation ohne innerörtliche Verbindungsstraße aufgearbeitet. Dies heißt ohne Minderung der jetzigen Verkehrsbelastungen, insbesondere auf den angrenzenden klassifizierten Straßen.

Weiter ist hierzu abgeprüft, wie sich die innergebietslichen Verkehrsabläufe auswirken unter Berücksichtigung einer deutlich höheren Anzahl von Wohneinheiten als in der bisherigen Ermittlung angenommen.

Wenngleich die Berücksichtigung der Verkehrsmengendaten ohne Reduzierungen aus der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zu höheren Schutzanforderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen führt als künftig langfristig erforderlich sein wird, so wird dieses Übermaß der Festsetzungen als städtebaulich vertretbar angesehen. Für die innerörtliche Verbindungsstraße ist bis zur Realisierung und Fertigstellung noch das Planfeststellungsverfahren, die konkrete Ausbauplanung und die Finanzierung und Realisierung erforderlich. Die angenommenen Verkehrsminderungen werden somit erst mittel- bis langfristig eintreten.

Verkehrslärm

aufgearbeitet in der vorgenannten Lärmtechnischen Untersuchung unter Ziffer 4, Ziffer 7.1 a) sowie 7.2 und den Anlagen C und D

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- wird an seinem östlichen bzw. südöstlichen Rand von den klassifizierten Straßen Lübecker Straße (B 75) und Alte Landstraße (B 434, jetzt L 225) begrenzt. Bei diesen klassifizierten Straßen handelt es sich um überörtliche Verkehrszüge mit sehr hohen Verkehrsbelastungen. Sie sind daher als Quellen schädlicher Lärmimmissionen in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Weiter wird das Plangebiet an seinem Süd- bzw. Südwestrand durch die vorhandenen Anliegerstraßen Kruthorst und Kamp teilweise begrenzt. Bei diesen bestehenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Straßen mit überwiegendem Ziel- und Quellverkehr und einem sehr geringen Anteil von Durchgangsverkehr aus den künftig verbundenen Baugebieten. Für diese Straßen ist abgeprüft, ob unter Berücksichtigung der mit den Bebauungsplänen Nr. 16 –neu-, Nr. 16A und Nr. 19 zu erwartenden neuen Verkehrsabläufen die Prognosebelastungen der Kruthorst und Kamp mögliche Schallschutzmaßnahmen begründet sind.

Innergebietslich wird der Bebauungsplan Nr. 16 –neu- von der Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A) in ostwestlicher Richtung durchlaufen mit Anbindung an die

Lübecker Straße (B 75) und Fortführung westlich über das Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19 bis hin zur Jersbeker Straße. Diese Wohnsammelstraße wird das verkehrlich verbindende Element des gesamten neuen Siedlungsbereiches im Nordwesten des Stadtgebietes sein. Die Erschließungsstraße A dient somit als Straße mit überwiegendem Ziel- und Quellverkehr und einem geringen Anteil als Durchgangsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Gesamtentwicklung in allen drei Bebauungsplangebieten. Auch für diesen Straßenzug ist abgeprüft, inwieweit über die künftige Prognosebelastung der Verkehrsabläufe Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Durch weitere Erschließungsstraßen wird der Restbereich des Plangebietes erschlossen und über dieses neu entwickelte Straßennetz an weitere insgesamt drei Punkte an die bestehenden Straßenzüge Alte Landstraße, Kruthorst sowie Kruthorst/Kamp angebunden. Die innergebietlichen Erschließungsstraßen sind bezüglich ihrer Verkehrsbelastung geprägt als Straßen mit überwiegendem Ziel- und Quellverkehr und einem geringen Anteil von Durchgangsverkehr. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen dieser neu zu entwickelnden Straßenzüge sind als nicht sehr hoch anzusehen.

Es ergeben sich somit vier Anbindungspunkte von Straßen an das bestehende Straßensystem, einem Anbindungspunkt eines Geh- und Radweges an das bestehende Straßensystem sowie einer Verbindung zum westlich liegenden weiteren Siedlungsbereich.

Für die innergebietlichen Verkehrsabläufe in den Bebauungsplangebieten 16 –neu- , 16A und 19 wird davon ausgegangen, daß ein durchgehendes Befahren der Erschließungsstraße A in allen drei Plangebieten erst möglich ist, wenn die nordwestlich abgesetzte Erschließungsstraße A als Verbindung zwischen der B 75 (Lübecker Straße) und der K 56 (Jersbeker Straße) als Verkehrszug zur Verfügung steht. Es ist vorgesehen im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16A durch geeignete Maßnahmen ein Durchfahren für den vorgenannten Zeitraum auszuschließen. Da sich die betreffenden Flächen im Eigentum der Stadt befinden, ist sie in der Lage dies sicherzustellen.

Während des Vorentwurfsbeteiligungsverfahrens ist auf der Grundlage der städtebaulichen Vorgaben der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, dem vorliegenden Nr. 16 – neu – im Osten, dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16A und dem südwestlich folgendem Bebauungsplan Nr. 19 eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung künftiger Prognosebelastungen (2020) für das innergebietliche wie umfassende Verkehrsnetz erstellt. Diese Verkehrsuntersuchung ist unter der Annahme einer noch nicht bestehenden innerörtlichen Verbindungsstraße im September 2003 neu erarbeitet und Grundlage der neu erstellten lärmtechnischen Untersuchung vom 22. September 2003.

Hierbei sind weitere individuelle Daten bezüglich zu berücksichtigender Geschwindigkeiten und Ausbaustandards aufgenommen.

Aus der lärmtechnischen Untersuchung vom 22. September 2003 ist abzuleiten, daß gegenüber den hochbelasteten Straßenzügen Lübecker Straße und Alte Landstraße passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festzusetzen sind, da aktiver Lärmschutz aus Belegenheit bzw. städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. nicht empfehlenswert ist.

Die zu berücksichtigenden Flächen für Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen sind mit der soweit erforderlichen Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Die weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes sind als textliche Festsetzungen getroffen.

Hinweis für Gebäude- und Außenwohnbereichsplanung

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind an den straßenzugewandten Fronten innerhalb der Mischgebietsbauflächen in der 1. Baureihe westlich der Lübecker Straße/Alte Landstraße auszuschließen. An den Seitenfronten dieser Baukörper sollten bis zu einer Tiefe von 27 m von der Straßenmitte der Lübecker Straße/Alte Landstraße Loggien als Außenwohnbereiche vorgesehen und auf die Anordnung von Terrassen und Balkone verzichtet werden. Dies ist bei der Gebäudeentwicklung unter Anlage der Außenwohnbereiche zu berücksichtigen.

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.

Über ein Planfeststellungsverfahren ist die planungsrechtliche Sicherung der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße nördlich abgesetzt außerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen. Diese innerörtliche Verbindungsstraße wird künftig auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16A teilweise auf seiner Nordseite und den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 auf seiner West- bzw. Nordwestseite begrenzen.

Da auf dieser künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße großräumig im wesentlichen Durchgangsverkehr abgeleitet werden soll, ist hier von erheblich größeren Verkehrsmengendaten auszugehen. Auch hierfür sind die Verkehrsbelastungen der Prognosebelastungen (2020) berücksichtigt und in der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung im erforderlichen Umfang aufgearbeitet.

Da diese innerörtliche Verbindungsstraße deutlich nördlich abgesetzt des Plangebietes zur Lübecker Straße (B 75) geführt wird, ist es nicht erforderlich innerhalb des Plangebietes notwendige aktive Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Dies betrifft auch kein Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese Feststellung ist aus der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung abgeleitet.

Um möglichen innergebietlichen unerwünschten Schleichverkehr 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 ist 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 des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- grenzt mit seiner Nordwestseite teilweise an eine größere bestehende Tennisanlage als Freiflächenanlage an. Von dieser Sportanlage sind Lärmimmissionen zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung ist festzustellen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeiten tags von 55 dB(A) überall eingehalten werden. Dies gilt auch innerhalb der Ruhezeiten tags mit einem Richtwert von 50 dB(A) im überwiegenden Plangeltungsbereich. Lediglich am bereits vorhandenen Wohngebäude Kruthorst 52 und in den Obergeschossen einzelner Baugrenzen im Nordwesten des Plangebietsrandes ergeben sich innerhalb der Ruhezeiten tags rechnerische Richtwertüberschreitungen von bis zu 0,5 dB(A).

Nach Feststellung des Gutachtens liegen diese Überschreitungen jedoch deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1dB(A). Unter Berücksichtigung der in dem Gutachten enthaltenen Sicherheiten ist zu erwarten, daß die tatsächlichen Immissionen den Richtwert einhalten. Unter dieser Annahme wird davon ausgegangen, daß insgesamt der Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vor Sportlärm der Tennisanlage einschließlich ihrer zugehörigen Stellplatzanlage gewährleistet ist und Überschreitungen ihrer zulässigen Spitzenpegel nicht zu erwarten sind.

Es wird hiernach festgestellt, daß für die Problematik von Einwirkungen aus der Tennisanlage einschließlich ihrer zugehörigen Stellplatzanlage keine weitergehenden Maßnahmen zu berücksichtigen sind und die rechnerisch nachgewiesenen geringfügigen Überschreitungen der zugrunde zu legenden Richtwerte unter Berücksichtigung aller zu beachtenden Belange als vertretbar angesehen werden, da nur eine sehr geringe Betroffenheit innerhalb des Plangebietes gegeben ist.

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.

Für die Schießsportanlage wurden zur Ermittlung zu berücksichtigender Ergebnisse Schallpegelmessungen der Schießgeräusche an insgesamt 3 Tagen durchgeführt, für die weitere Ermittlung jedoch nur die Meßdaten vom 07. und 14. Mai 2003 berücksichtigt. Zu diesen Meßdaten sind im Gutachten vorgeschriebene Ausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Hiernach ist festzustellen, daß an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- mit einem Beurteilungspegel mit bis zu 46 dB(A) zu rechnen ist. Der für Allgemeine Wohngebietes geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags wird somit eingehalten. Dies betrifft auch den ermittelten Spitzenpegel, der mit 66 dB(A) deutlich unterhalb des maximal zulässigen Spitzenpegels von 85 dB(A) tags liegt.

Es ist festzustellen, daß im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 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 eingreifen 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- 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.

Es ist darauf hinzuweisen, daß im Herbst 2003 die künftige Trasse der innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich der bestehenden Kleingartenanlage, weiter nach Norden verschoben worden ist. Mit dieser Verschiebung der künftigen Trasse und der damit verbundenen Abstandserweiterungen zum Bebauungsplan Nr. 16 -neu- ergeben sich zusätzliche Minimierungen möglicher Belastungen, die in dem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Die Luftschadstoffuntersuchung für die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der Jersbeker Straße und der B 75 Nord in Bargteheide, 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 dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

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 Bargteheide „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.

In diesem Gutachten sind für den nordwestlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb Ausbreitungsberechnungen der Geruchsfahne ermittelt, für die der Ausschluß von Räumen zum dauernden Aufenthalt zu sichern ist. Zu dieser Problematik ist weiter eine ergänzende Beurteilung auf der Grundlage der städtebaulichen Vorgaben der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgearbeitet, die dem vorliegenden Gutachten beigelegt ist.

Da die städtebaulichen Festsetzungen diese Anforderungen der einzuhaltenden grundlegenden Abstände berücksichtigt, wird davon ausgegangen, daß alleine hieraus ein vertretbares Nebeneinander gesichert werden kann und sich keine unverträglichen Geruchsimmissionssituationen ergeben. Hierbei ist zu beachten, daß in den Grenzabstandsbereichen über ca. 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen von dieser Intensivtierhaltung zu rechnen ist. Diese Geruchsfahngrenze berührt jedoch nicht die Bauflächenbereiche des Plangebietes.

Geruchsimmissionen aus Kläranlage

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

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 unvertretbar durch das Klärwerk beeinträchtigt wird. Auch hierfür gilt jedoch das in wenigen Jahresstunden, 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 verzichtet. Es wird jedoch die Abbildung der Ausbreitungsberechnung mit Darstellung der Häufigkeit aus dem Gutachten vom 05.09.2002, Seite 9, als Übersicht abgebildet. Diese Übersicht ist maßstabsgerecht nach Osten hin erweitert zur Darstellung der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in seinem westlichen Teilbereich. Hiernach ist das Plangebiet mit einer Überschreitungshäufigkeit von 0,01* betroffen. Dies bedeutet unter 0,5 % der Jahresstunden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß im Bereich des Klärwerkes als weitere geruchsmindernde Maßnahme eine Kapselung der Klärschlamm Lagerung und -abfuhr innerhalb eines Hallenneubaus vorgesehen ist. Diese Baumaßnahme wird voraussichtlich im Jahre 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.

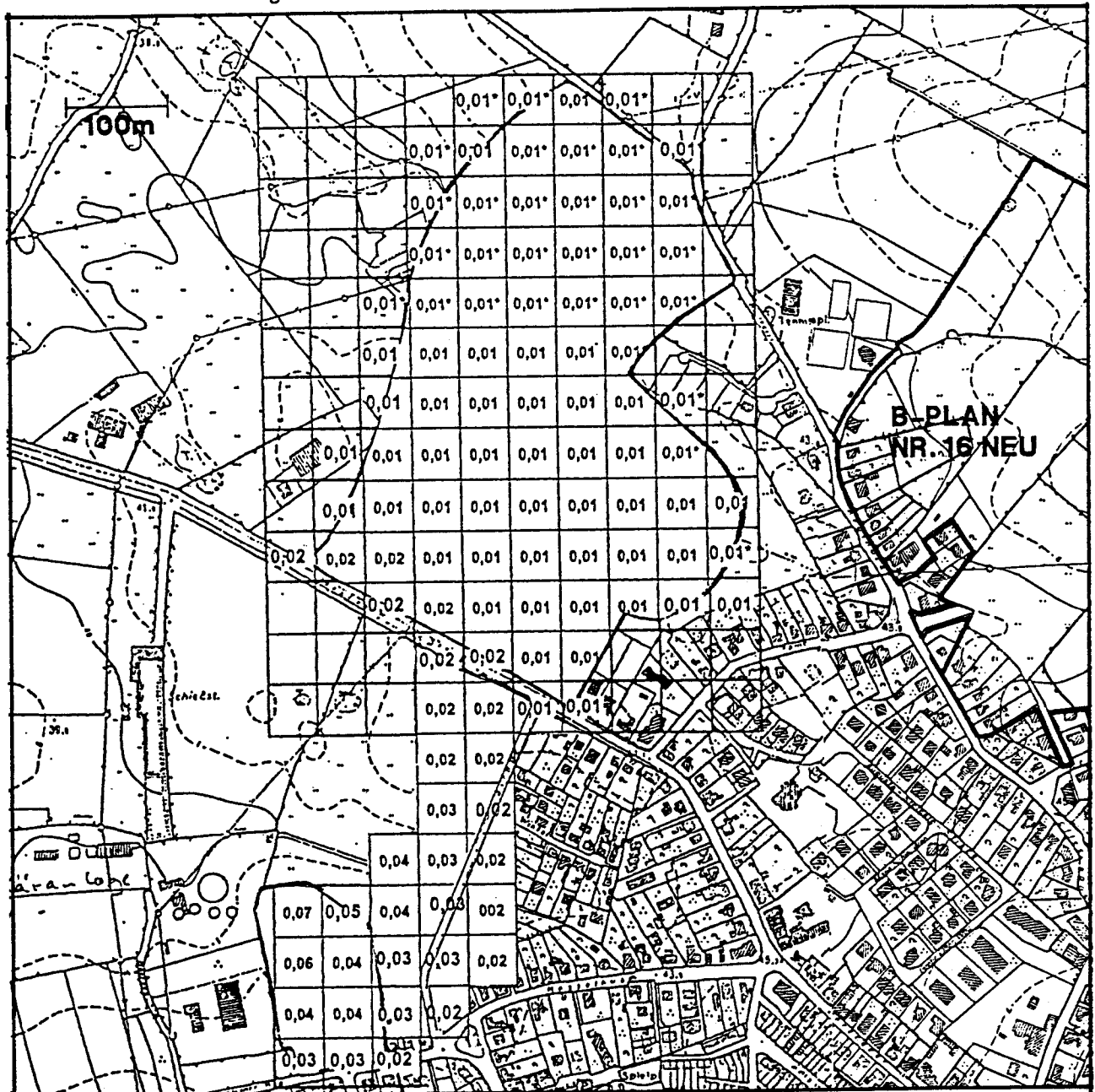
Abbildung 3 aus Geruchsimmissionen hervorgerufen durch die Kläranlage Bargteheide
 Planzustand

TÜV NORD Umweltschutz

Abbildung 3: Geruchsimmissionen hervorgerufen durch die Kläranlage Bargteheide

Planzustand

Flächengröße: 50 m x 50 m



* bedeutet: < 0,01.

Die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle liegt unter 0,5 % der
 Jahresstunden

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des 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 eingeschlossen 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.

Planungsrechtlich ist hier nunmehr eine deutliche Weiterentwicklung und Sicherung von Bauflächen vorgesehen. Zum einen als Mischgebiet entlang der Lübecker Straße und der Alten Landstraße und zum anderen die Entwicklung von umfangreichen Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet für die übrigen Bereiche.

Die Mischgebietsbauflächen sind ähnlich wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16A als Bauflächen für das Arbeiten und Wohnen bestimmt und sollen auch als solche entwickelt werden. Die übrigen Flächen sollen überwiegend wohnbaulich genutzt werden, wobei jedoch auch eine Entwicklung in Richtung dienstleistungs-/gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sein soll, um einen größtmöglichen Entwicklungsrahmen für die künftigen Bewohner und Nutzer sichern zu können. Besondere Infrastruktureinrichtungen oder hervorzuhebende Nutzungen sind hier nicht vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– hat eine städtebauliche Verbindungsfunktion zu den beiden westlich bzw. südwestlich gelegenen Plangebietes der Bebauungspläne Nr. 16A und Nr. 19.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen und neu angelegten Knicks stark gegliedert. Zum überwiegenden Erhalt dieses Knicksystems sind daher die Bauflächen in die Landschaftselemente eingebunden unter angemessener Ergänzung weiterer neu anzulegender linearer Grünstruktur, weitgehend durch versetztes Knickmaterial.

Die Knicks sind mit einzelnen hervorzuhebenden Einzelbäumen bestockt. Außerhalb des Knickbestandes sind nur noch auf den einbezogenen Altbaugrundstücken weitere Einzelbäume vorhanden, die jedoch insgesamt nicht als prägend anzusehen sind.

Die Flächen des Plangebietes außerhalb der bestehenden Grünbereiche der Knicks und Kleingewässer werden als Grünland bzw. Ackerland genutzt.

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen relativ flach ab. Im Osten von ca. 50 m NN bis im Westen auf ca. 45 m NN und im Südwesten auf ca. 44,5 m NN bzw. darunter.

Im wesentlichen ist der Erhalt der Knicks unter Zuordnung angemessener Knickrandstreifen als Schutzflächen Planungsziel. Soweit möglich sollen zu entfernende Knickteile für Knickdurchbrüche in die neu anzulegenden Knicks versetzt und eingebaut werden, um hierdurch eine größtmögliche Qualität dieser neuen Grünbereiche gleich zu Beginn der Entwicklung sichern zu können.

Am Westrand bzw. am Nordostrand außerhalb des Plangebietes bestehen umfangreiche größere Grünflächenbereiche als Tennisanlagen mit entsprechender Grüneinbindung bzw. als Dauerkleingartenanlage. Damit wird das Plangebiet großräumig in diese Grünbereiche eingebunden.

Für das Plangebiet sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Übernahme erfolgte mit der Entwurfsfassung bzw. erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist selbstständiger Plan.

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 neuen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient 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 ist das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-, sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind zu sichernde Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen und Hinweise sind begründet auf den aufgestellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu- der Stadt Bargteheide.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erforderlich, eingeflossen. Auf eine weitergehende Wiederholung hierzu wird verzichtet und auf den Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes verwiesen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 – neu – der Stadt Bargteheide ist selbständiger Plan. Sein Inhalt ist mit der Entwurfsfassung sowie erneuten Entwurfsfassung in den Bebauungsplan eingestellt. Mit Planstand September 2003 ist das Feststellungsverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn – Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde – vom 29. Oktober 2003 sind keine Änderungs- und Ergänzungsvorschläge mitgeteilt worden. Die Bekanntmachung des festgestellten Grünordnungsplanes 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 werden die Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes nur zu einem sehr geringen Teil zum Schutzgut Boden erbracht werden können. Dies ist in dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes ermittelt und aufgearbeitet. Es wird davon ausgegangen, daß der Ausgleich als Ersatzmaßnahme im Nahbereich des Bebauungsplanes westlich der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße im Bereich der künftigen Regenwasserpolderfläche ausgeglichen wird. Die Aufarbeitung dieser Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 19 aufgearbeitet und gesichert. Die für das Plangebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt auf der Grundlage abzuschließender

städtebaulicher Verträge gesichert, soweit hierüber Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer erzielt werden kann. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Stormarn vorabgestimmt.

Als Ausgleich für das Schutzgut Boden ist eine Ausgleichsfläche von ca. 28.015 qm als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel einer Eigenentwicklung ohne Gehölzaufwuchs sowie 12.949 qm als Extensivgrünland zur Herstellung der Polderlandschaft vorgesehen. Der erbrachte Ausgleich beträgt somit ca. 40.964 qm.

Von seiten der Stadt werden die notwendigen vertraglichen Absicherungen für diese Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Es kann zum Schutzgut Boden der vollständige Ausgleich als Ersatzmaßnahme sichergestellt werden.

Für die öffentlichen und privaten Erschließungsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Bauflächen ergeben sich notwendige Eingriffe in vorhandene Knicks als Knickdurchbrüche. Es ist vorgesehen, diese zu entfernenden Knickteile innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle für die Neuanlage von Knicks zu versetzen bzw. derartige Knickversetzungen auch in den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 bzw. an den Rand der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zu verpflanzen.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich hierfür ein Verlust von ca. 205 lfdm Knick, die umgesetzt und im erforderlichen Umfange zum Ausgleich ergänzt werden sollen. Unter Berücksichtigung verschiedener Gewichtungen ist innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich durch Knickverschiebung bzw. Knickneuanlage von 165 lfdm Knick in den festgesetzten Bereichen der Knickneuanlagen möglich. Insgesamt ist jedoch ein Ausgleich von 428 lfdm Knick erforderlich, so daß ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 263 lfdm außerhalb des Plangebietes zu sichern ist. Dieser Ausgleich soll als Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 bzw. in den zu entwickelnden Ausgleichsflächen westlich entlang der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße erfolgen. Mit dem betreffenden Grundstückseigentümer sind bereits notwendige Vereinbarungen vorabgestimmt. Die Stadt wird den vollständigen Ausgleich sicherstellen.

Weiter sind im Bereich der Erschließungsanlagen und der Bauflächen Eingriffe in landschaftsbestimmende Einzelbäume gegeben. Hiernach sind insgesamt 76 Bäume betroffen, von denen 23 nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt sind. Zum Ausgleich hierfür sind insgesamt 47 Bäume zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Pflanzung von Bäumen in den Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen mit mindestens 47 Bäumen. Somit kann die Ausgleichsmaßnahme für Einzelbäume innerhalb des Plangebietes vollständig vorgenommen werden. Die Stadt wird dies in der Ausbauplanung der Verkehrsflächen und der Anlage der Grünflächenbereiche sicherstellen.

In Teil B -Text, Ziffer 2a-d, ist die Sicherung der Pflanzung der Ersatzbäume geregelt. Hiernach sind in der Erschließungsstraße A mind. 12 Bäume, in der Erschließungsstraße D mind. 13 Bäume, in der Erschließungsstraße E mind. 5 Bäume, in der Erschließungsstraße F mind. 4 Bäume, in der Erschließungsstraße I mind. 2 Bäume, in der Erschließungsstraße J mind. 8 Bäume und in der Erschließungsstraße N mind. 2 Bäume vorgesehen. Dies ergibt eine Summe von mind. 46 Einzelbäumen. Die Stadt wird im Zuge der Ausbauplanung das Anpflanzen des letzten fehlenden Einzelbaumes durchführen und sicherstellen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes hinaus kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Dies betrifft auch das Schutzgut Landschaftsbild.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich durch die Maßnahme des Bebauungsplanes nur als gering zu bezeichnende Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist davon auszugehen, daß die Lebensraumfunktionen für die hier lebenden Tiere- und Pflanzengemeinschaften verloren gehen. Da die Flächen jedoch von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind, sind für die flächigen Biotoptypen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des vorgenannten Schutzgutes zu erwarten.

In dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan sind diese Themen umfangreich aufgearbeitet, daher wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan die Tabelle 12 „Ökologische Bilanzierung“ nachfolgend abgedruckt.

Tab. 12: Ökologische Bilanzierung

	Ausgleichs- erfordernis	Ausgleichsmaßnahmen	erbrachter Ausgleich
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz			
Schutzgut Boden	40.706,8 m ²	Herstellung einer Polderlandschaft; Sukzessionsflächen: Eigenentwicklung der Flächen; Gehölzaufwuchs in der Regel alle 5 bis 10 Jahre entfernen Extensivgrünland	28.015 m ² 12.949 m ² 40.964 m ²
Schutzgut Wasser		Verwendung versickerungsfähiger Belä- ge bei den Zufahrten geregelter Ableitung des Regenwassers in einen naturnah gestalteten Polder (vgl. Abb. 2) Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden kommen auch dem Schutzgut Wasser zugute	
Schutzgut Land- schaftsbild		Erhalt und Ergänzung der Knicks im Plangebiet zur optischen Abgrenzung und Minimierung der Fernwirkung Durchgrünung des Baugebiets mit Ein- zelbäumen an den Erschließungsstra- ßen	
Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz			
Knicks	428 lfd. m.	Knickverschiebungen und Knickneuan- lagen im Plangebiet Knickneuanlagen an der innerörtlichen Verbindungsstraße und in der Polder- landschaft	165 lfd. m. 265 lfd. m 430 lfd. m
Landschaftsbe- stimmende Bäu- me gem. Baum- schutzsatzung	47 Stck.	Pflanzung von Einzelbäumen im Stra- ßenraum und öffentlich Grünflächen gem. Festsetzungen im B-Plan	mind. 47 Stck.

Die betreffenden Ausführungen zu den Ausgleichsflächen sind in den Erläuterungen zum Grünordnungsplan unter Ziffer 8.2, Seite 40, letzter Absatz beschrieben. In ihm sind weitere Ausführungen zur Entwicklung der Ausgleichsflächen dargelegt. Von daher wird nach wie vor von dem Entwicklungsziel eines großen offenen Landschaftsraumes westlich der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße ausgegangen.

Zur Ermittlung der Kosten des Ausgleiches wird die Ziffer 10 mit den aufgeführten Einzelmaßnahmen der Kostenschätzung aus dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes nachfolgend abgedruckt.

10 Kostenschätzung

Im Folgenden sind die geschätzten Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereichs fließen die Kosten für den Grundstückserwerb sowie die Kosten für einen Pflegezuschuss bei einer extensiven Grünlandnutzung in die Kostenschätzung mit ein.

		E.P./€	G.P./€
1. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen			
43 Stck.	Pflanzung von Straßenbäumen Laubbaum Hochstamm 3 x v, 16 – 18 cm incl. Pflanzung und Verankerung und Pflege für 3 Jahre	550,00	23.650,00
2. Knickverschiebung			
148 m	Knick in Einzelabschnitten aufnehmen, transportieren und in die vorbereitete Mulde absetzen, inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	40,00	5.920,00
3. Knickneuanlage			
1.400 m ²	Grunderwerb für Knickneuanlage	5,00	7.000,00
280 m	Aufsetzen des Knickwalles Bepflanzen, Mulchen mit Stroh, inkl. Gewährleistung und Pflege für 3 Jahre	25,00	7.000,00
550 m	Wildschutzzaun um die Knicks einschließlich Abräumung nach 5 Jahren	6,50	3.575,00
4. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen			
1.500 m ²	Flächen vorbereiten und ansäen mit Saatgutmischung „Landschaftsrassen mit Kräutern“	0,75	1.125,00

noch Kostenschätzung Grünordnungsplan

10 Stck.	Pflanzung von Einzelbäumen Laubbaum Hochstamm 3 x v, 16 – 18 cm incl. Pflanzung und Verankerung und Pflege für 3 Jahre	550,00	5.500,00
500 m²	flächige Gehölzpflanzungen (Pflanzfläche fräsen, Pflanzen liefern, pflanzen etc. Sträucher o.B. 100 - 125	6,00	3.000,00
100 m	Anlage von Fuß- und Radwegen als Grandweg, Breite 1,5 m incl. Unterbau	25,00	2.500,00
400 m²	Herrichtung und Gestaltung der Spielplätze	90,00	36.000,00

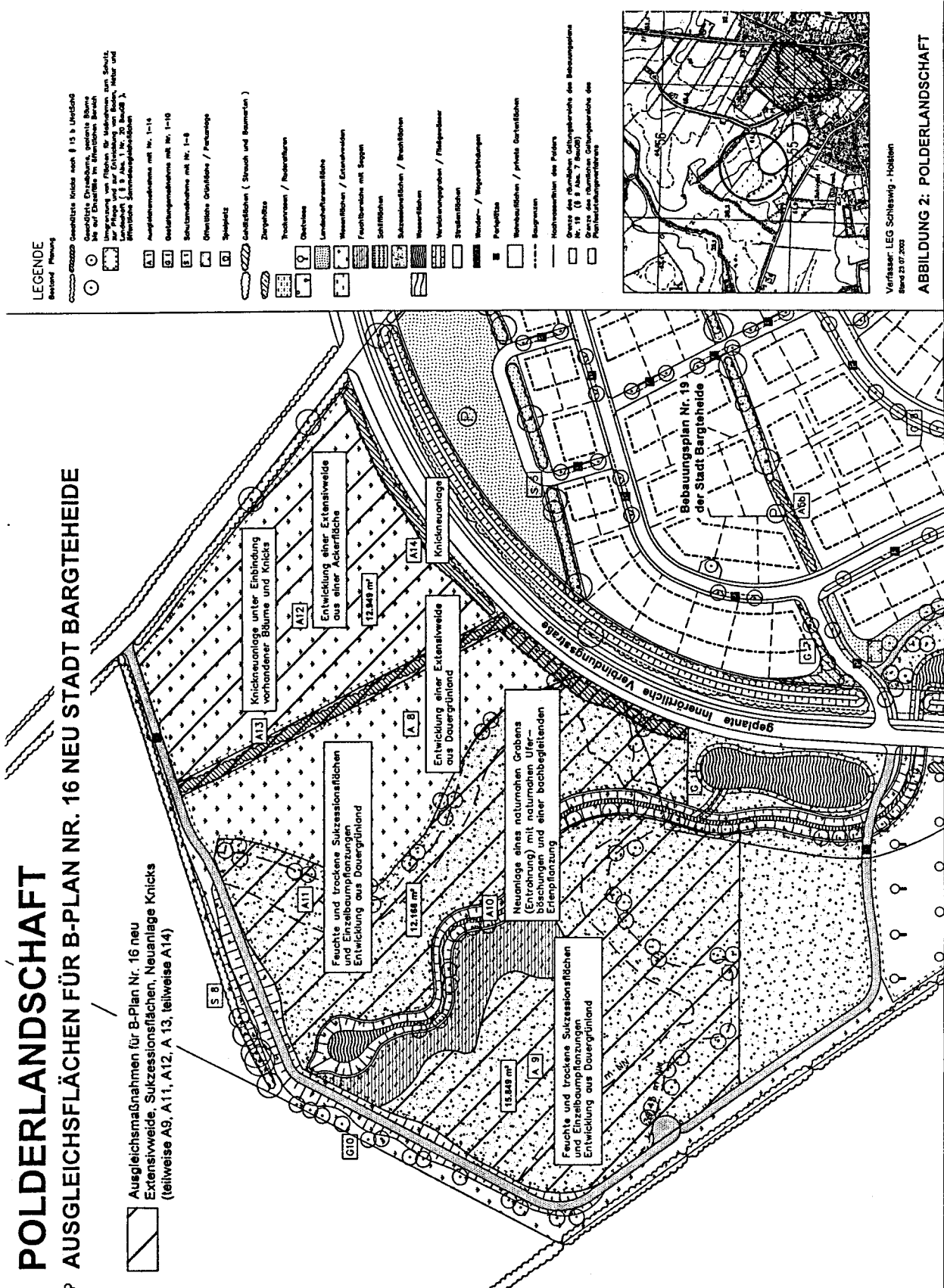
5. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Polderlandschaft

4,1 ha	Flächenerwerb einschließlich Notarkosten und Grunderwerbssteuer etc.	22.000,00	90.410,00
1,3 ha	Ackerflächen kreuzweise durchreißen Ansaat der Ackerflächen, 1. Schnitt	3.000,00	3.900,00
1,3 ha	Ackerflächen 5 Jahre je 3 x pro Jahr mähen, Mähgut entfernen	4.600,00	5.980,00
41 Stck.	Pflanzung von Erlengruppen an der max. Hochwasserlinie Heister, 2 x v, 200 – 250	10,00	410,00
600 m	Einzäunung der Extensivgrünlandfläche Eichenspaltenzaun ca. 120 cm hoch mit drei Spanndrähten	8,00	4.800,00
1,3 ha	Pflegezuschuss für extensive Grünlandnutzung für 20 Jahre (pro ha und Jahr)	300,00	<u>7.800,00</u>
			208.570,00
		+ 16% Umsatzsteuer	<u>33.371,20</u>
			<u>241.941,20</u>

Die Stadt geht davon aus, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 19 bzw. den westlich des Bebauungsplanes liegenden Bereich der Regenwasserpolderfläche. Sollte aus zur Zeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- 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 im Nahbereich des Eingriffes vorzunehmen und dies dann durch Verträge und Vereinbarungen sicherstellen.

Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 – neu – wird auf der nachfolgenden Seite unmaßstäblich die Abbildung 2 der Polderlandschaft mit Bezeichnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu Gunsten des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– wiedergegeben.

POLDERLANDSCHAFT
AUSGLEICHSFÄCHEN FÜR B-PLAN NR. 16 NEU STADT BARGTEHEIDE



Für die durchzuführende Maßnahme der Textziffer 35 ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 35

Für die Bepflanzung der neu anzulegenden Knicks mit heimischen Laubgehölzen ist aus der nachfolgend abgedruckten Vorschlagsliste für Schlehen-Hasel-Knicks, Tabelle 11 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan zu wählen:

Tab. 11: Vorschlagsliste für die Neuanlage von Schlehen-Hasel-Knicks

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

Hinweis zu Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen:

Für die Pflanzung von Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Sträucher aus der nachfolgend abgedruckten Tabelle 5 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan zu wählen:

Tab. 5: Auswahl von Sträuchern - Pflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkungen
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne	Erleben der Jahreszeiten: schöne Blüte, essbare Früchte, schöne Herbstfärbung
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	frühe Blüte, essbare Früchte
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Kätzchen vor Blattaustrieb, Nüsse
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	zur Abgrenzung
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	nur volle Sonne, Vogelschutz- und Nährgehölz
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	frühe Blüte, essbare Früchte
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Dornen, dichte Hecke, ökologisch wertvoll
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	zur Abgrenzung
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	Kätzchen
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
Qualität	Sträucher, 2 x v, 100 - 125	

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– für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege von „A“ bis „N“ sowie für die zu sichernde Regenwasserrückhaltung außerhalb des Plangebietes zur Gesamtoberflächenentwässerung, unter Berücksichtigung der Aufteilung zwischen den Plangebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 - neu – und westlich angrenzend des Bebauungsplanes Nr. 16A, erstellt.

Auf die Ermittlung der Erschließungskosten der privaten Erschließungsanlagen, wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wird verzichtet. Sie sind vollständig von den betroffenen Grundstücken zu tragen.

A. Grunderwerb

1. Erschließungsstraße A	199.200,00 €	
2. Erschließungsstraße B	82.350,00 €	
3. Erschließungsstraße C	69.450,00 €	
4. Erschließungsstraße D	186.700,00 €	
5. Erschließungsstraße E	60.350,00 €	
6. Erschließungsstraße F	40.750,00 €	
7. Erschließungsstraße G	11.100,00 €	
8. Erschließungsstraße H	13.550,00 €	
9. Erschließungsstraße I	21.850,00 €	
10. Erschließungsstraße J	70.600,00 €	
11. Geh- und Radweg K	3.350,00 €	
12. Geh- und Radweg L	17.500,00 €	
13. Geh- und Radweg M	2.100,00 €	
14. Erschließungsstraße N	40.150,00 €	
	<u>819.000,00 €</u>	819.000,00 €

B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße A	455.350,00 €	
2. Erschließungsstraße B	188.150,00 €	
3. Erschließungsstraße C	158.800,00 €	
4. Erschließungsstraße D	426.750,00 €	
5. Erschließungsstraße E	137.900,00 €	
6. Erschließungsstraße F	93.150,00 €	
7. Erschließungsstraße G	25.350,00 €	
8. Erschließungsstraße H	30.900,00 €	
9. Erschließungsstraße I	49.900,00 €	
10. Erschließungsstraße J	161.300,00 €	
11. Geh- und Radweg K	5.700,00 €	
12. Geh- und Radweg L	23.700,00 €	
13. Geh- und Radweg M	3.250,00 €	
14. Erschließungsstraße N	91.700,00 €	
	<u>1.851.900,00 €</u>	1.851.900,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40 %)

1. Erschließungsstraße A	52.100,00 €	
2. Erschließungsstraße B	25.800,00 €	
3. Erschließungsstraße C	21.850,00 €	
4. Erschließungsstraße D	65.000,00 €	
5. Erschließungsstraße E	19.600,00 €	
6. Erschließungsstraße F	10.650,00 €	
7. Erschließungsstraße G	5.050,00 €	
Überträge auf nachfolgende Seite	<u>200.050,00 €</u>	2.670.900,00 €

Überträge von vorheriger Seite	200.050,00 €	2.670.900,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40 %)		
8. Erschließungsstraße H	5.050,00 €	
9. Erschließungsstraße I	7.300,00 €	
10. Erschließungsstraße J	20.200,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	6.750,00 €	
15. Regenwasserableitung und -Rückhaltung außerhalb des Plangebietes		
a. Grunderwerb – Polder anteilig	16.000,00 €	
b. Leitungsumlegung – Kruthorst	52.000,00 €	
c. Regenwasserpolder anteilig	21.000,00 €	
d. Löschwassernotversorgung	<u>5.000,00 €</u>	
	333.350,00 €	333.350,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße A	21.000,00 €	
2. Erschließungsstraße B	8.750,00 €	
3. Erschließungsstraße C	7.000,00 €	
4. Erschließungsstraße D	22.750,00 €	
5. Erschließungsstraße E	5.250,00 €	
6. Erschließungsstraße F	3.500,00 €	
7. Erschließungsstraße G	1.750,00 €	
8. Erschließungsstraße H	1.750,00 €	
9. Erschließungsstraße I	1.750,00 €	
10. Erschließungsstraße J	7.000,00 €	
11. Geh- und Radweg K	5.250,00 €	
12. Geh- und Radweg L	3.500,00 €	
13. Geh- und Radweg M	3.500,00 €	
14. Erschließungsstraße N	<u>5.250,00 €</u>	
	98.000,00 €	98.000,00 €
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße A	3.450,00 €	
2. Erschließungsstraße B	1.750,00 €	
3. Erschließungsstraße C	1.150,00 €	
4. Erschließungsstraße D	3.450,00 €	
5. Erschließungsstraße E	600,00 €	
6. Erschließungsstraße F	850,00 €	
7. Erschließungsstraße G	0,00 €	
8. Erschließungsstraße H	0,00 €	
9. Erschließungsstraße I	600,00 €	
10. Erschließungsstraße J	2.000,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	<u>600,00 €</u>	
	14.450,00 €	14.450,00 €
		3.116.700,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>483.300,00 €</u>
		<u>3.600.000,00 €</u>

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

360.000,00 €.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung für einen ersten Teilbetrag im Haushalt für das Jahr 2004 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in Teilbeträgen entsprechend der Realisierung auch für Teilbereiche.

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 A	162.750,00 €	
2. Erschließungsstraße B	80.500,00 €	
3. Erschließungsstraße C	68.250,00 €	
4. Erschließungsstraße D	203.000,00 €	
5. Erschließungsstraße E	61.250,00 €	
6. Erschließungsstraße F	33.250,00 €	
7. Erschließungsstraße G	15.750,00 €	
8. Erschließungsstraße H	15.750,00 €	
9. Erschließungsstraße I	22.750,00 €	
10. Erschließungsstraße J	63.000,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	<u>21.000,00 €</u>	
	747.250,00 €	747.250,00 €

G. Oberflächentwässerung (60 %)

1. Erschließungsstraße A	78.150,00 €	
2. Erschließungsstraße B	38.650,00 €	
3. Erschließungsstraße C	32.800,00 €	
4. Erschließungsstraße D	97.450,00 €	
5. Erschließungsstraße E	29.400,00 €	
6. Erschließungsstraße F	16.000,00 €	
7. Erschließungsstraße G	7.600,00 €	
8. Erschließungsstraße H	7.600,00 €	
9. Erschließungsstraße I	10.950,00 €	
10. Erschließungsstraße J	30.250,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	10.100,00 €	
15. Regenwasserableitung und -Rückhaltung außerhalb des Plangebietes		
a. Grunderwerb – Polder anteilig	24.000,00 €	
b. Leitungsumlegung – Kruthorst	78.000,00 €	
c. Regenwasserpolder anteilig	<u>31.500,00 €</u>	
	492.450,00 €	<u>492.450,00 €</u>

Übertrag auf nachfolgende Seite

1.239.700,00 €

Übertrag von vorheriger Seite

1.239.700,00 €

H. Wasserversorgung

1. Erschließungsstraße A	62.800,00 €	
2. Erschließungsstraße B	31.050,00 €	
3. Erschließungsstraße C	26.350,00 €	
4. Erschließungsstraße D	78.300,00 €	
5. Erschließungsstraße E	23.650,00 €	
6. Erschließungsstraße F	12.850,00 €	
7. Erschließungsstraße G	6.100,00 €	
8. Erschließungsstraße H	6.100,00 €	
9. Erschließungsstraße I	8.800,00 €	
10. Erschließungsstraße J	24.300,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	8.100,00 €	
	<u>288.400,00 €</u>	288.400,00 €

I. Gasversorgung

1. Erschließungsstraße A	51.150,00 €	
2. Erschließungsstraße B	25.300,00 €	
3. Erschließungsstraße C	21.450,00 €	
4. Erschließungsstraße D	63.800,00 €	
5. Erschließungsstraße E	19.250,00 €	
6. Erschließungsstraße F	10.450,00 €	
7. Erschließungsstraße G	4.950,00 €	
8. Erschließungsstraße H	4.950,00 €	
9. Erschließungsstraße I	7.150,00 €	
10. Erschließungsstraße J	19.800,00 €	
11. Geh- und Radweg K	0,00 €	
12. Geh- und Radweg L	0,00 €	
13. Geh- und Radweg M	0,00 €	
14. Erschließungsstraße N	6.600,00 €	
	<u>234.850,00 €</u>	234.850,00 €

Planung und Abrundung ca. 15 %

1.762.950,00 €
267.050,00 €
2.030.000,00 €

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

**Allgemein:
Wertstoffcontainerstandplatz**

A. Grunderwerb	6.500,00 €	
B. Herrichten der Standfläche und des Bedienungstreifens	<u>10.250,00 €</u>	16.750,00 €
	16.750,00 €	<u>2.550,00 €</u>
15 % Planung und Abrundung		<u>19.300,00 €</u>

Dieser Standort gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu-. Daher werden die Kosten vollständig dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu- zugeordnet.

9. Hinweisea) Altlasten

Von seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, wird 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.

In der gleichen Stellungnahme des Kreises Stormarn zum Strukturplan „Bargteheide Nordwest“ werden jedoch Altlastenverdachtsflächen ohne zugehörige Altlastenrelevanz mitgeteilt. Auf Nachfrage bei der zuständigen Stelle des Kreises Stormarn ergeben 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 werden von seiten des Kreises Stormarn mit der Altlastenrelevanz 1 angegeben. Aufgrund weitergehender Überprüfungen von seiten der Stadt und entsprechenden Ausführungen des Kreises Stormarn sowie unter Einbeziehung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek zu dieser Problematik, ist davon auszugehen, daß bei Altlastenverdachtsflächen mit der Altlastenrelevanz 1 nicht zu erwarten ist, daß die Böden dort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Sinne des Altlastenerlasses vom 05. März 2001 ist für diese Flächen kein begründeter Verdacht auf Altlasten vorhanden, so daß weitere Überprüfungen für diese betroffenen Grundstücke entfallen können.

Altlastenverdachtsfläche Kruthorst 34

Auf dem Grundstück Kruthorst 34 ist nach den mitgeteilten Vorgaben des Kreises Stormarn vom 23. August 2002 für die Zeit vom 01.07.56 bis 31.12.72 dokumentiert, daß hier eine Nutzung als Grafische Anstalt bestanden haben soll.

Nach Zeitzeugenbefragung ist festzustellen, daß dieses Grundstück im Jahre 1955 von einem Postbeamten erworben wurde, als Wohnung genutzt und als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis Ende der 70iger Jahre betrieben wurde. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Haltung von Tieren, wie 1 bis 3 Kühen, 1 bis 3 Schweinen und weiterem Geflügel. Die Kleintierhaltung als Geflügelhaltung ist bis Ende der 90er Jahre weiter betrieben worden. Auf dem Grundstück sind neben der Wohnung des Eigentümers auch Wohnräume vermietet gewesen. Auf dem Grundstück selbst, wie auch in den baulichen Anlagen hat jedoch in der fraglichen Zeit ab 1956 keinerlei gewerbliche Nutzung stattgefunden.

Die Stadt geht aufgrund dieser Feststellungen und Aussagen davon aus, daß für das Grundstück Kruthorst 34 eine Altlastenrelevanz aus der Nutzung einer Grafischen Anstalt aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist.

Altlastenverdachtsfläche Kruthorst 44 (46)

Zunächst ist festzustellen, daß es sich nicht um das Grundstück Kruthorst 44 handeln kann, sondern nur um das Grundstück Kruthorst 46. Das Grundstück Kruthorst 44 existiert nicht als Baugrundstück.

Auf dem Grundstück Kruthorst 46 ist nach den mitgeteilten Vorgaben des Kreises Stormarn vom 23. August 2002 für die Zeit vom 01.01.56 bis 31.12.60 dokumentiert, daß hier eine Nutzung als Bürstenfabrik bestanden haben soll.

Nach Zeitzeugenbefragung ist zu dem Grundstück Kruthorst 46 festzustellen, daß auf dem Grundstück ein Kriegsblinder des 2. Weltkrieges in der genannten Zeit Heimarbeit als Bürstenbinderei betrieben hat. Eine Bürstenfabrikation mit den entsprechenden Problemen der Reinigung des Ausgangsmaterials usw. hat hier nicht stattgefunden. Es ist das Rohmaterial zum Bürstenbinden angeliefert und die fertigen Bürsten sind anschließend wieder abgeholt worden. Es handelt sich hier um eine für Bargteheide typische Heimarbeit.

Die Stadt geht aufgrund dieser Feststellung und Aussagen davon aus, daß diese Nutzung auf dem Grundstück Kruthorst 46 eine Altlastenrelevanz 2 aus der Nutzung einer Bürstenfabrik aus heutiger Sicht nicht zu begründen ist, da es sich lediglich um eine Heimarbeitsstelle einer Einzelperson gehandelt hat.

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 sind teilweise unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen, soweit sie in das Erschließungssystem einzubinden sind. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. 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 den E.ON Hanse AG, Betrieb Ost, Telefon (040) 2366 – 8118 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. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Erhaltenswerte Gebäude

Auf dem Grundstück Lübecker Straße 33a und 33b befindet sich das Wohngebäude des ehemaligen Mühlenbetriebes. Dies Wohngebäude wird als erhaltenswertes Gebäude angesehen und aus diesem Grunde entsprechend gekennzeichnet. Zur Entwicklungssicherung und zum Erhalt der Bausubstanz ist das Gebäude Lübecker Straße 33a und 33b mit seiner Straßenfront wie auch seinen Seitenfronten mit einer Baulinie eingefäßt. Die übrigen bebaubaren Bereiche sind mit Baugrenzen umgrenzt.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, daß sich zur Zeit eine Bushaltestelle in der Lübecker Straße und eine in der Jersbeker Straße befinden. Bei Realisierung aller drei Bebauungsplangebiete, Nr. 16 – neu -, Nr. 16A und Nr. 19, ist es langfristig vorgesehen über die durchgehende Wohnsammelstraße (Erschließungsstraße A) eine Buslinie führen zu können. Dies wird bei der Ausbauplanung in hinreichendem Maße beachtet. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben. Sofern mit der Realisierung aller drei Bebauungspläne innergebietlich eine Verbindung von der Lübecker Straße zur Jersbeker Straße hin gegeben sein wird, ist mit dem Aufgabenträger des ÖPNV, dem Kreis Stormarn, abzustimmen, inwieweit einzelne Buslinien dann zu gegebener Zeit auch über diese neue Straßenverbindung geführt werden können.

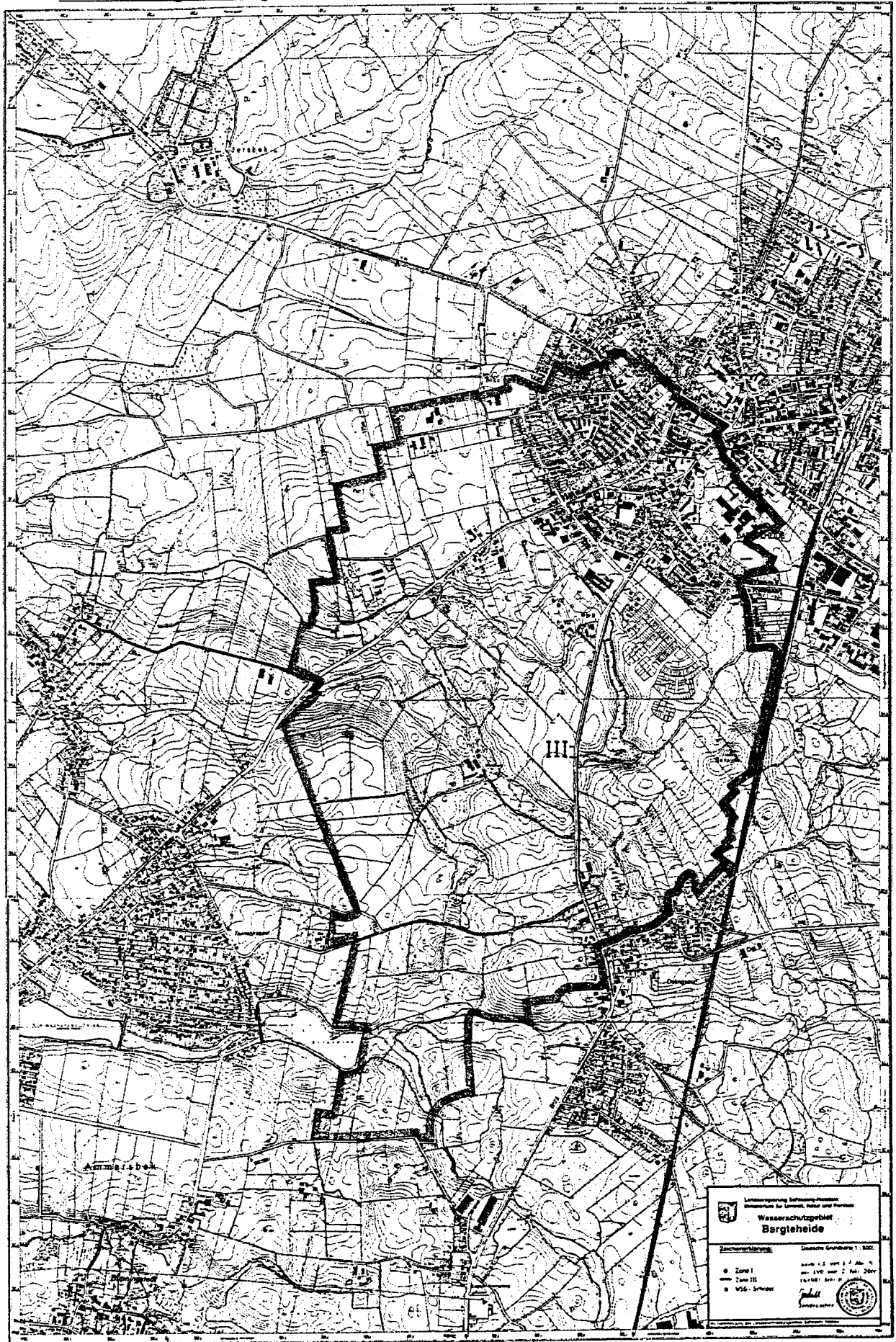
Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn

**Wasserschutzgebiet**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig 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 des Bebauungsplanes Nr. 16 –neu– deutlich außerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Wasserschutzgebiet Bargteheide



Stadt Bargteheide
 Bebauungsplan Nr. 16 –neu-
 10. Flächenermittlung/Flächenverteilung
 Stand: 25.07.2003; 02. Oktober 2003; 11. November 2003

Flurstück	Größe im Plan- gebiet	WA I 0,3 / 0,3 E	WA I 0,3 / 0,3 E/D	WA o II 0,3 / 0,6	WA o II 0,4 / 0,8	MI o II 0,4 / 0,8	Verkehrs- fläche vorhanden im Trenn- system	Verkehrs- fläche Erschl.- straßen im Trenn- system	Verkehrs- fläche Erschl.- straßen im Misch- system	Verkehrs- fläche Geh- und Radweg	Fl. f. Ver- sorgungs- anlagen Trafostation	Wertstoff- container standplatz	öff. Grün- fläche Kinder- spielplatz	öff. Grün- fläche Park- anlage	private Grünfl. u. Garten- anlage	private Grünfl. Knick- neu mit Knick- rand- streifen	private Grünfl. Knick mit Knick- rand- streifen	private Grünfl. ex. genutzte Gras- und Krautflur	Kleinge- wässer	Gesamt
115/32tlw	2.734 qm						2.734 qm													2.734 qm
10/5	6 qm						6 qm													6 qm
115/35	2 qm						2 qm													2 qm
115/36	2 qm						2 qm													2 qm
38/19	1 qm						1 qm													1 qm
38/18	2 qm						2 qm													2 qm
115/33	2 qm						2 qm													2 qm
38/21	5 qm						5 qm													5 qm
38/23	49 qm						49 qm													49 qm
31/17	4 qm						4 qm													4 qm
33/7	1 qm						1 qm													1 qm
33/10	21 qm						21 qm													21 qm
31/18	1 qm						1 qm													1 qm
115/31tlw	945 qm						945 qm													945 qm
33/8	1 qm						1 qm													1 qm
31/20	8 qm						8 qm													8 qm
33/11	5 qm						5 qm													5 qm
33/9	218 qm						218 qm													218 qm
115/37	6 qm						6 qm													6 qm
115/38	8 qm						8 qm													8 qm
115/39	1 qm						1 qm													1 qm
27/11	5 qm						5 qm													5 qm
115/40	1 qm						1 qm													1 qm
27/10	8 qm						8 qm													8 qm
27/9	53 qm						53 qm													53 qm
115/34	62 qm						62 qm													62 qm
115/28	6 qm						6 qm													6 qm
10/4	5 qm						5 qm													5 qm
97/1	456 qm						456 qm													456 qm
10/3	2.199 qm						2.199 qm													2.199 qm
10/2	1.186 qm						1.186 qm													1.186 qm
9/2	1.274 qm						1.274 qm													1.274 qm
9/3	4 qm						4 qm													4 qm
9/4	32.274 qm	3.308 qm	14.065 qm				32.274 qm													32.274 qm
8	10.069 qm	6.884 qm					10.069 qm													10.069 qm
93	546 qm						546 qm													546 qm
12/5	10.021 qm						10.021 qm													10.021 qm
12/4	1.281 qm						1.281 qm													1.281 qm
12/3	1.200 qm						1.200 qm													1.200 qm
12/2	3.001 qm						3.001 qm													3.001 qm
289/12	1.011 qm						1.011 qm													1.011 qm
288/12	655 qm						655 qm													655 qm
12/7	3.541 qm						3.541 qm													3.541 qm
12/6	1.015 qm						1.015 qm													1.015 qm
Übertrag auf S. 2		10.192 qm	31.678 qm	--	3.826 qm	3.428 qm	4.168 qm	7.083 qm	280 qm	90 qm	25 qm	168 qm	2.205 qm	390 qm	665 qm	426 qm	8.413 qm	637 qm	221 qm	73.895 qm

Flurstück	Größe im Plan- gebiet	WA I 0,3 / 0,3 E	WA I 0,3 / 0,3 E/D	WA II 0,3 / 0,6	WA II 0,4 / 0,8	Mi II 0,4 / 0,8	Verkehrs- fläche vorhan- den im Trenn- system	Verkehrs- fläche Erschl.- straßen im Trenn- system	Verkehrs- fläche Erschl.- straßen im Misch- system	Verkehrs- fläche Geh- und Radweg	Fl. f. Ver- sorgungs- anlagen Trafos- station	Wertstoff- container standplatz	öff. Grün- fläche Kinder- spielplatz	öff. Grün- fläche Park- anlage	private Grünfl. -Park- u. Garten- anlage-	private Grünfl. Knick- neu- mit Knick- rand- streifen	private Grünfl. Knick mit Knick- rand- streifen	private Grünfl. ex. genutzte Gras- und Krautflur	Kleinge- wässer	Gesamt
Übertrag von S. 1		10.192 qm	31.678 qm	--	3.826 qm	3.428 qm	4.168 qm	7.083 qm	280 qm	90 qm	25 qm	168 qm	2.205 qm	390 qm	665 qm	426 qm	8.413 qm	637 qm	221 qm	73.895 qm
269/12	639 qm		632 qm				7 qm													639 qm
268/12	687 qm		677 qm				10 qm													687 qm
267/12	658 qm		648 qm				10 qm													658 qm
276/12	719 qm		714 qm				5 qm													719 qm
13/9	1.158 qm		8.994 qm					548 qm		50 qm							1.588 qm	404 qm		11.584 qm
13/11	1.345 qm		1.206 qm														139 qm			1.345 qm
13/10	1.026 qm		877 qm														149 qm			1.026 qm
13/12	1.234 qm		1.234 qm																	1.234 qm
16/10	1.237 qm		1.237 qm																	1.237 qm
16/9	1.236 qm		1.208 qm														28 qm			1.236 qm
16/8	481 qm		481 qm																	481 qm
16/13	13.970 qm		10.706 qm					1.273 qm								234 qm	1.621 qm		136 qm	13.970 qm
16/12	6.030 qm		4.330 qm					725 qm								685 qm	290 qm			6.030 qm
16/11	17.817 qm		13.794 qm					1.933 qm	984 qm								1.106 qm			17.817 qm
21/7	672 qm							672 qm												672 qm
23/20	1.203 qm		1.203 qm																	1.203 qm
23/6	1.139 qm		1.139 qm																	1.139 qm
23/10	1.071 qm		1.071 qm																	1.071 qm
23/11	1.009 qm		1.009 qm																	1.009 qm
23/15	1.030 qm		1.030 qm																	1.030 qm
23/19	454 qm									454 qm										454 qm
38/20	451 qm																			451 qm
38/8	225 qm																			225 qm
38/22	694 qm																			694 qm
38/24	616 qm																			616 qm
38/9	4.170 qm																			4.170 qm
31/19	1.770 qm				1.255 qm			542 qm									312 qm			1.770 qm
33/12	135 qm						14 qm													135 qm
31/21	1.971 qm						17 qm													1.971 qm
31/24	852 qm																			852 qm
31/25	152 qm																			152 qm
31/23	2.622 qm																			2.622 qm
31/22	3.490 qm							902 qm									305 qm			3.490 qm
33/13	904 qm						33 qm	323 qm			30 qm									904 qm
31/4	3.783 qm							446 qm									455 qm			3.783 qm
30/3	728 qm																			728 qm
27/38	22.246 qm							1.403 qm	1.541 qm								2.145 qm			22.246 qm
27/26	7.030 qm							1.240 qm									478 qm	5 qm		7.030 qm
27/20	790 qm												662 qm				128 qm			790 qm
27/27	668 qm								400 qm								40 qm	228 qm		668 qm
27/28	261 qm								20 qm								66 qm			261 qm
Gesamt		10.192 qm	83.868 qm	5.743 qm	24.968 qm	18.191 qm	4.264 qm	15.850 qm	4.465 qm	594 qm	55 qm	168 qm	2.867 qm	390 qm	840 qm	1.345 qm	17.263 qm	1.274 qm	357 qm	192.694 qm

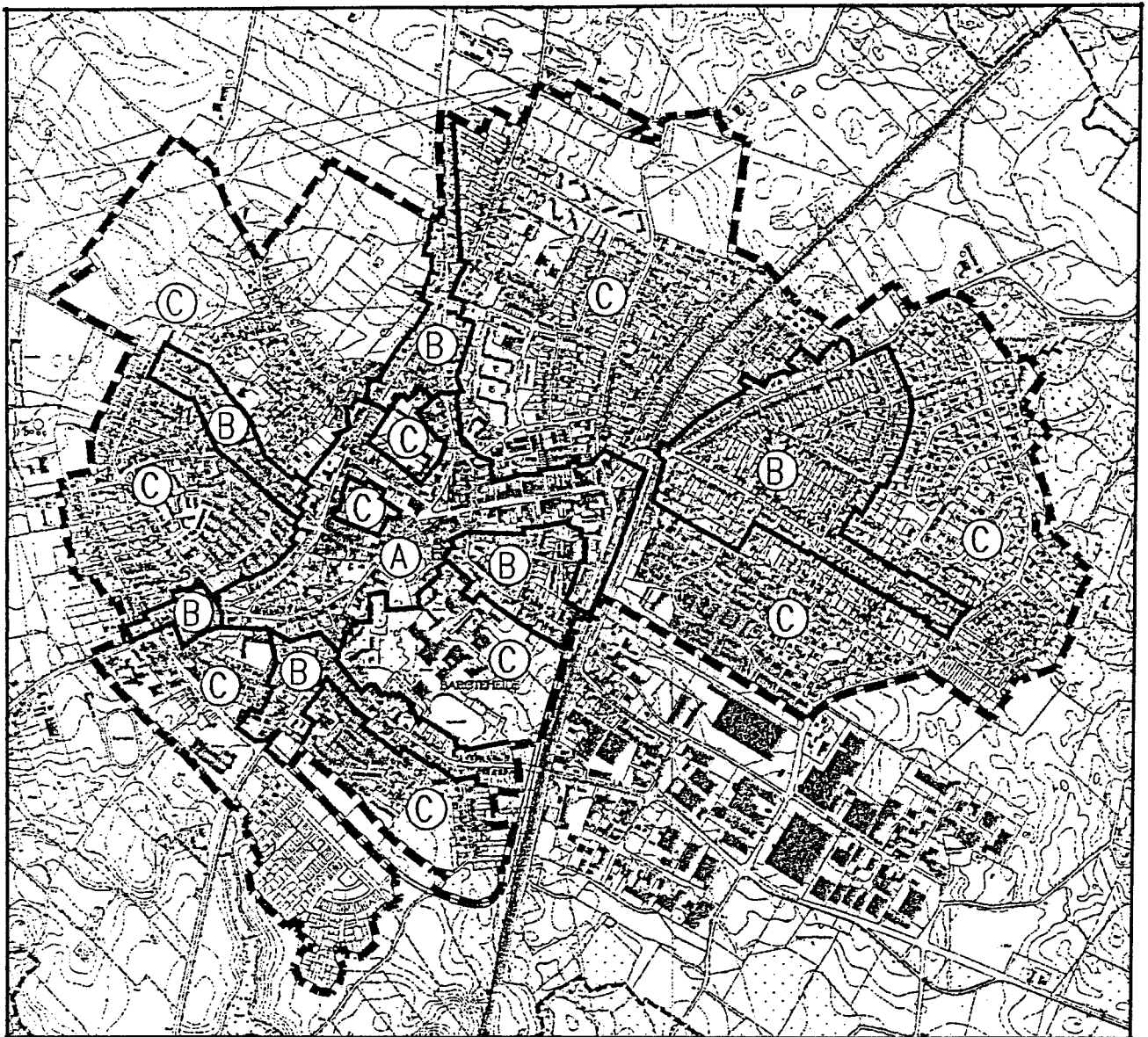
Stadt Bargteheide
 Bebauungsplan Nr. 16 –neu-
10. Flächenermittlung/Flächenverteilung – Seite 3
 Stand: 23. Juli 2003; Oktober 2003; 11. November 2003

Überlagernde Festsetzungen

Flurstück	Leitungsrecht unversiegelt	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht teilversiegelt	Geh-, Fahr-, Leitungs- und Fahrradfahrrecht teilversiegelt	Gemeinschafts- müllgefäßstand- platz teilversiegelt	Gemeinschafts- stellplatz- garagenanlage vollversiegelt
27/38	288 qm				1.440 qm
23/19		18 qm			
16/11	83 qm	419 qm		4 qm	
16/12			342 qm	9 qm	
16/13		434 qm		4 qm	
16/10		123 qm			
13/10		14 qm			
13/9		427 qm	665 qm	18 qm	
12/2		58 qm			
12/3		169 qm			
12/5		108 qm		12 qm	
12/6		124 qm			
12/7	207 qm	199 qm			
13/12		140 qm			
13/11		56 qm			
8		287 qm			
9/4		660 qm		54 qm	
93		84 qm			

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

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

Bebauungsplan Nr. 16 - neu - der Stadt Bargteheide

Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Bargteheide
Rathausstraße 26
22941 Bargteheide

Verfasser:

BRIEN • WESSELS • WERNING GMBH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Elisabeth-Weidlich-Straße 1
23564 Lübeck

Karlstraße 34
22085 Hamburg

☎ 0451 / 610 68-0

☎ 040 / 22 94 64 - 0

Fax 0451 / 610 68-33

Fax 040 / 22 94 64 - 22

e-mail info@bwwhl.de
weidlich@bwwhl.de

Bearbeiter:

Raimund Weidlich, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

erstellt:

Lübeck, Juli 2003

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung der Festsetzungen.....	1
1.1	Angaben zum Standort	1
1.2	Art des Vorhabens	1
1.3	Umfang der Vorhaben und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	2
1.4	Darstellung der Festsetzungen	2
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	3
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	3
2.2	Schutzgut Mensch	3
2.3	Schutzgut Tiere.....	4
2.4	Schutzgut Pflanzen.....	5
2.5	Schutzgut Boden	5
2.6	Schutzgut Wasser.....	6
2.7	Schutzgut Luft.....	6
2.8	Schutzgut Klima.....	6
2.9	Schutzgut Landschaft	7
2.10	Schutzgut Sachgüter.....	7
2.11	Schutzgut Kulturgüter	7
2.12	Wechselbeziehungen.....	7
3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	7
3.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens.....	7
3.2	Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen.....	10
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	12
4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	13
4.1	Baubedingte Auswirkungen	13
4.1.1	Schutzgut Mensch	13
4.1.2	Schutzgut Tiere.....	14
4.1.3	Schutzgut Pflanzen.....	14
4.1.4	Schutzgut Boden	14
4.1.5	Schutzgut Wasser.....	14
4.1.6	Schutzgut Luft.....	14
4.1.7	Schutzgut Klima.....	14
4.1.8	Schutzgut Landschaft	14
4.1.9	Schutzgut Sachgüter.....	15

4.2	Anlagebedingte Auswirkungen	15
4.2.1	Schutzgut Mensch	15
4.2.2	Schutzgut Tiere.....	15
4.2.3	Schutzgut Pflanzen.....	15
4.2.4	Schutzgut Boden	15
4.2.5	Schutzgut Wasser.....	16
4.2.6	Schutzgut Luft.....	16
4.2.7	Schutzgut Klima.....	16
4.2.8	Schutzgut Landschaft	16
4.2.9	Schutzgut Sachgüter.....	16
4.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	17
4.3.1	Schutzgut Mensch	17
4.3.2	Schutzgut Tiere.....	17
4.3.3	Schutzgut Pflanzen.....	17
4.3.4	Schutzgut Boden	17
4.3.5	Schutzgut Wasser.....	18
4.3.6	Schutzgut Luft.....	18
4.3.7	Schutzgut Klima.....	18
4.3.8	Schutzgut Landschaft	18
4.3.9	Schutzgut Sachgüter.....	18
4.4	Wechselwirkungen	18
5	Zusammenfassung	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen	2
Tab. 2:	Wechselbeziehungen	8
Tab. 3:	Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
Tab. 4:	Überblick über risikovermeidende Maßnahmen im Zusammenhang mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken.....	10
Tab. 5:	Wirkungsmatrix vorhabenbedingter Auswirkungen.....	19
Tab. 6:	Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	21

Anlage

Umweltverträglichkeitsstudie zu den Bebauungsplänen Nr. 16, Nr. 16a und Nr. 19
der Stadt Bargteheide

1 Beschreibung der Festsetzungen

1.1 Angaben zum Standort

Zur umfangreichen städtebaulichen Neuordnung im Nordwesten des Stadtgebietes - zwischen der Jersbeker Straße (K 56) und der Lübecker Straße (B 75) - hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 31.10.2002 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 16 -neu -, Nr. 16a und Nr. 19 gefasst.

Mit diesen drei gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplänen wird der überwiegend unbebaute Bereich des nordwestlichen Stadtgebietes städtebaulich nach einem einheitlichen Konzept neu entwickelt: Bei diesen Bebauungsplänen handelt es sich jeweils um Teilflächen des Strukturplanes zur Entwicklung von Bargteheide Nordwest als informelle Planung, an deren Abstimmung die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit beteiligt wurden.

Schon seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1993 ist das Gebiet zwischen der Jersbeker Straße, der Straßen 'Kamp' und 'Kruthorst' sowie der Lübecker Straße ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Stadt Bargteheide.

Weitere Erläuterungen zum Anlass der Planung befinden sich in Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Art des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 16 weist – entsprechend den städtebaulichen Zielen – verschiedene Bau- und Wohnformen aus. So sind vorgesehen:

- Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 werden überwiegend Wohnbauflächen entwickelt. Lediglich entlang der Westseite der Lübecker Straße ist unter Einbeziehung der hier vorhandenen Altbebauung und von rückwärtigen Grundstücksteilen ein Mischgebiet geplant. Einzelhäuser, Doppelhäuser, sowie Reihenhäuser stellen hier die erlaubte Bauweise dar.
- Der B-Plan ist auf einen größtmöglichen Erhalt und eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen ausgelegt. Zudem bleiben die drei Kleingewässer im Gebiet des B-Planes erhalten. Diese sind in einen Grünzug im östlichen Teil des Plangebietes integriert.
- Wohnsammelstraßen und Anliegerstraßen erschließen das Plangebiet und binden die Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz Lübecker Straße, Alte Landstraße und Jersbeker Straße an. Dies betrifft auch Anbindungen über Geh- und Radwege.

Weitere Informationen und Details sind dem Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Umfang der Vorhaben und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,2 ha.

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Vorhandene/Geplante Nutzung	Flächengröße vorhanden	Flächengröße geplant
Allgemeines Wohngebiet/GRZ 0,3	18.771 m ²	80.950 m ²
Allgemeines Wohngebiet/GRZ 0,4	--	24.931 m ²
Mischgebiet/GRZ 0,4	12.745 m ²	5.462 m ²
Verkehrsflächen/Straßen	4.264 m ²	20.671 m ²
Verkehrsflächen/Geh- und Radwege	--	594 m ²
Transformatorstation	--	55 m ²
Wertstoffcontainerstandplatz	--	168 m ²
öffentliche Grünflächen	--	3.257 m ²
private Grünfläche	--	20.469 m ²
Kleingewässer	357 m ²	--
Summe	36.137 m ²	156.557 m ²

Aus diesen Vorgaben ergibt sich ein Flächenanteil von 62.971 m² für die überbaubaren Grundflächen und 20.897 m² für die Versiegelung durch Straßen und Wege.

1.4 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird durch die nachfolgend aufgeführten festgesetzten Nutzungen gegliedert:

- **WA (allgemeines Wohngebiet):** Gilt für den größten Teil des Plangebietes. Auch vorhandene Wohngebiete an der Kruthorst und innerhalb des Gebietes sind in diese Festsetzung mit einbezogen.
- **MI (Mischgebiet):** Festgesetzt für den Bereich an der Lübecker Straße (B 75 Nord).
- **Straßenverkehrsflächen:** Diese halten die Grundsätze des Bodenschutzes und die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' ein.
- **Grünflächen (einschließlich Fuß- und Radwege):** Die Maßnahmen auf den Grünflächen werden im Grünordnungsplan erläutert.

- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die GRZ, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächen und Geschossflächen als Festsetzungen aufgenommen. Im Plangebiet sind Grundflächenzahlen mit 0,3/0,4 vorgesehen.
- Baugestalterische Festsetzungen: Als baugestalterische Festsetzungen werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Eine ausführliche Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation im Plangebiet ist dem Kapitel 5 der beiliegenden UVS sowie dem Kapitel 2 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die Beschreibung im Umweltbericht fasst die wesentlichen schutzgutbezogenen Merkmale zusammen.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch die weiter unten aufgeführte Tabelle zu den schutzgutbezogenen Wirkungen (Tab. 6) wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes (vgl. Pläne der anliegenden UVS).

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

2.2 Schutzgut Mensch

Das B-Plangebiet liegt westlich der Lübecker Straße, der Alten Landstraße und nordöstlich der Kruthorst. Nördlich grenzt ein Kleingartengelände, westlich ein Tennisplatzgelände (im Gebiet des B-Planes Nr. 16a) an das Plangebiet. Zwischen der Lübecker Straße und dem Plangebiet liegen gemischte Bauflächen, zwischen der Alten Landstraße sowie der Kruthorst und dem Plangebiet liegen Wohngebiete. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Gebiete an der Lübecker Straße und an der Alten Landstraße sind bereits heute hohen Belastungen durch Lärm und durch Zerschneidungseffekte infolge des Straßenverkehrs ausgesetzt.

Die Wohnbauflächen haben für das Schutzgut Mensch eine hohe, gemischte Bauflächen und Kleingärten eine mittlere Bedeutung. Die Bedeutung landwirtschaftlich genutzter Flächen für den einzelnen Landwirt wird mit mittel bewertet.

2.3 Schutzgut Tiere

Im Jahr 2000 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Brutvögel, Spinnen und Amphibien im Westen Bargtheides. Die Ergebnisse sind in einem faunistischen Fachgutachten zusammengefasst (vgl. BBS 2001). Der Brutvogelbestand wurde in einer Nachkartierung in 2003 nochmals überprüft.

Bei den avifaunistischen Untersuchungen wurden im Nordwesten Bargtheides im Funktionsraum I = offene bis halb offene Agrarlandschaft (Offenland in Richtung Bunsbach westlich und nordwestlich B-Plangebiet Nr. 16) und VIa = Siedlungsband am Stadtrand (Großteil des Plangebietes) insgesamt 54 Brutvogelarten nachgewiesen.

Insgesamt konnten in den Funktionsräumen I und VIa der avifaunistischen Untersuchung 9 in Schleswig-Holstein bestandsgefährdete Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierzu gehören im Funktionsraum I eine stark gefährdete (Rote Liste 2, Wachtel), sieben gefährdete (Rote Liste 3) und zwei streng geschützte Arten (Wachtel, Kiebitz).

Im Geltungsbereich des B-Planes kommen keine gefährdeten und keine streng geschützten Vogelarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor.

Als Laichgewässer für Amphibien (Wasserfrosch und Erdkröte) sind im Umfeld des Bebauungsplanes die beiden Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes westlich und südwestlich der 'Kruthorst' von Bedeutung.

Sommerlebensräume stellen die angrenzenden Grünlandbereiche mit Knicks und Gärten dar. Winterlebensräume dürften die Knicks und Hausgärten innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches des B-Planes sein.

Die im Geltungsbereich des B-Planes und im Umfeld in Bezug auf Spinnen untersuchten Flächen zeigen eine weitgehend lebensraumtypische Ausprägung mit charakteristischen Arten sowie einem typischen Dominanzspektrum bestimmter ökologischer Gruppen. Die untersuchten Grünlandlebensräume zeigen dabei in ihrer Zusammensetzung sowohl deutliche Ähnlichkeiten zu den untersuchten innerstädtischen Grünanlagen (das gilt insbesondere für die Dauergrünlandflächen) als auch zu den Ackerflächen (dies gilt insbesondere für die Wechselgrünlandflächen). Diese Lebensräume werden insgesamt von allgemein häufigen Arten dominiert. Knicks und Feuchtlebensräume zeigen jeweils eine relativ eigene Zusammensetzung.

Insgesamt weisen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Hecken, Knicks und kleinen Feldgehölze (nur im Südwesten des Plangebietes) sowie die Kleingewässer im Nordwesten Bargteheides eine hohe, die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand hingegen eine geringe Bedeutung für die Tiere auf.

2.4 Schutzgut Pflanzen

In der Vegetationsperiode des Jahres 2000 wurden beispielhafte Vegetationsaufnahmen (nach Braun-Blanquet) für einzelne Biototypen im Westen Bargteheides angefertigt. Die Vegetationsaufnahmen wurden im Frühjahr und Sommer, und zwar im Zeitraum von Mai bis August, durchgeführt. Ortsbegehungen im Jahr 2003 ergänzten die damals erfassten Bestände.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 ist Bestandteil der Untersuchungsflächen im Nordwestteil der Untersuchungsflächen.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, Acker- und Intensivgrünlandflächen nehmen den größten Anteil ein. Auch siedlungstypische Biotope, wie z.B. Wohnhäuser mit Gärten und landwirtschaftliche Hofstellen sind Bestandteile des Untersuchungsgebietes. Weniger intensiv genutzte Bereiche, wie z.B. Gehölzbestände und Gewässer, sind überwiegend als lineare Strukturen (Knick) bzw. punktuell vertreten.

Gut ausgebildete Knicks und naturnahe Kleingewässer haben eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und damit die höchste Bedeutung im Geltungsbereich des B-Planes. Baumreihen, Gebüsche, Ruderalflure mittlerer Standorte folgen in der Bewertung mit einer mittleren Bedeutung.

2.5 Schutzgut Boden

Die Hauptflächen im B-Plangebiet Nr. 16 werden von Sandböden eingenommen. Westlich der alten Landstraße und der Straße Kruthorst befinden sich kleinteilig anlehmige/lehmige Sande. Die im B-Plangebiet Nr. 16 durchgeführten Rammkernsondierungen ergaben für die erste 0,20 bis 0,50 m mächtige Deckschicht vorwiegend stark schluffige Sande mit humosen Anteilen.

Unter den Deckschichten wurden eiszeitliche Ablagerungen aus Sand, Geschiebelehm und Geschiebemergel angetroffen.

Auf Grundlage der Bewertungskriterien Hemerobie- bzw. Vorbelastungsstufen ist der Natürlichkeitsgrad der Böden im B-Plangebiet als mittel einzustufen. Die Eignungsfunktion der anlehmigen Sande / lehmigen Sande ist von mittlerer Bedeutung. Die Eignungsfunktion der Sandböden sind auf Grund der schluffigen Anteile als gering bis mittel einzustufen.

Die Archivfunktion der Böden ist im B-Plangebiet ohne Bedeutung.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

2.6 Schutzgut Wasser

Die im B-Plangebiet vorkommenden pleistozänen Sande stellen gute wasserleitende Bodenschichten dar. Sie befinden sich vorwiegend oberhalb des Grundwasserspiegels.

Die Geschiebemergel- und -lehm Böden stellen Grundwasserstauer dar. Bei anhaltenden Niederschlägen kann sich das Sickerwasser lokal bis zur Geländeoberkante (GOK) aufstauen. Die Eignung der B-Plangebiete für die Anreicherung des Grundwassers kann auf Grund der wasserstauenden Wirkung des Geschiebemergels als mittel eingestuft werden. Darüber hinaus wirken sich bestehende Bodenversiegelungen und -verdichtungen beeinträchtigend auf die Grundwasserneubildung aus. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag kann auf Grund der anlehmigen/lehmigen und schluffigen Bodenarten als mittel bis hoch eingestuft werden.

Die Oberflächengewässer haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.7 Schutzgut Luft

Durch ihren Aufbau können insbesondere Gehölzbestände (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) Immissionsschutzfunktionen übernehmen und so zur Luftregeneration und in geringerem Umfang zum Lärmschutz beitragen. Die Luftregeneration durch Vegetationsbestände besteht in deren 'Fähigkeit', Schadstoffe aus der Luft auszufiltern und fest zu halten sowie in der Luft verbleibende Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen. Gleichzeitig trägt aber genau diese 'Fähigkeit' dazu bei, dass solche Vegetationsbestände durch Luftschadstoffe besonders gefährdet sind.

Die Gehölzstrukturen (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) im Geltungsbereich des B-Planes haben lokale Immissionsschutzfunktionen. Mit den höheren Gehölzanteilen, insbesondere den höheren Knickanteilen weist das Plangebiet höhere Immissionsschutzfunktionen auf.

2.8 Schutzgut Klima

Ackerflächen sind gute Kaltluftproduzenten. Die Gebiete im Plangebiet sind aber auf Grund der Höhenlage und fehlender Transportleitbahnen in die Stadt von geringer Bedeutung für einen Luftmassenaustausch.

Als Folge der Temperaturdifferenz zwischen den Siedlungsbereichen und dem Umland bildet sich ein Siedlungs-Umland-Luftaustauschsystem, das allerdings nur bei schwachem Großraumwind wirksam wird. In der "Wärmeinsel" Siedlung (in der Regel höhere Temperaturen als im Umland) steigt die warme Luft auf und zieht auf diese Weise Luftmassen aus dem Umland in die Siedlung hinein.

Da die Siedlungsflächen im Untersuchungsraum weitgehend auf gleicher Höhe liegen wie die Flächen der Umgebung, kann eine Stadt-Umland-Zirkulation ledig-

lich am unmittelbaren Stadtrand stattfinden. Die Bedeutung der Flächen im Plangebiet wird als mittel eingestuft.

2.9 Schutzgut Landschaft

Die Bedeutung der Flächen im Plangebiet sind größtenteils als mittel einzustufen. Von hoher Bedeutung sind die Knicks.

2.10 Schutzgut Sachgüter

Die Sachgüter innerhalb des Plangebietes weisen größtenteils hohe Empfindlichkeiten gegenüber Flächeninanspruchnahme oder Beschädigungen auf.

2.11 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind von den Maßnahmen im B-Plan nicht betroffen.

2.12 Wechselbeziehungen

Die Erörterung der Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander ist im Kapitel 5 der anliegenden UVS zu den einzelnen Schutzgütern ausführlich beschrieben. Eine zusammenfassende Übersicht der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist auf der folgenden Seite in einer tabellarischen Übersicht zu ersehen.

3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die in Kapitel 1 des Umweltberichts beschriebenen Planungen im Plangebiet definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente und Elemente der technischen Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 2a Abs. 2 S. 2 BauGB aufgezeigten Wirkungen erzeugen.

Die im nächsten Kapitel formulierten umweltrelevanten Maßnahmen stehen hier als Oberbegriff für die Maßnahmen, die nach ihrer Art und Struktur sowie ihres Umfangs geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. für die an diese gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen möglichst zu vermeiden oder zu vermindern.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann.

Tab. 2: Wechselbeziehungen

Schon mit Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsstraßen, die ersten Wohngebäude und weitere infrastrukturelle Einrichtungen werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung des Baugebietes durch anlagebedingte Auswirkungen langfristig manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet.

Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie von Emissionen durch Hausbrand und ebenfalls Verkehr zu erwarten (betriebsbedingte Auswirkungen).

Eine vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle.

Tab. 3: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betroffenes Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe ➤ Veränderung des Wohnumfeldes ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen ➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für Allerweltsarten
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zerstörung der Vegetation ➤ Verlust von Lebensräumen ➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für standortfremde Arten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung ➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen ➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ➤ Starke Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit starke Belastung der Vorflut
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet ➤ Ausweitung der städtischen Wärmeinsel ➤ Verlust der Funktionen des heutigen Freiraumes für Stadt-Umland-Zirkulation
Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der Filterfunktion von Gehölzen und Bäumen durch Beseitigung ➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Hausbrand)

Fortsetzung Tab. 3

Betroffenes Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Erholungsraumes ➤ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart ➤ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen
Sachgüter	➤ Abriss von Gebäuden und Ersatz durch neue Gebäude

3.2 Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen

In der folgenden Tabelle werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dargestellt, deren Ziel die Sicherung vorhandener Landschaftsstrukturen, Lebensräume und Populationen während der Bauzeit (baubedingt), nach dem Ende der Bauzeit (betriebsbedingt) oder anlagebedingt ist.

Tab. 4: Überblick über risikovermeidende Maßnahmen im Zusammenhang mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken

Art des Risikos	Maßnahmen zur Vermeidung	Wirksamkeit = Vermeidbarkeit
Baubedingte Risiken		
vorübergehende Flächeninanspruchnahme	<p>Sicherung der Umgebung von bedeutenden und empfindlichen Biotopen vor Befahrungen und Ablagerungen.</p> <p>Vermeidung von Eingriffen in höherwertige Bereiche mit spezifischen Empfindlichkeiten bzw. Schutz von Einzelobjekten (Knicks, Einzelbäume) im Zuge der Anlage von Baustellen.</p> <p>Renaturierung ehemaliger Baustellenflächen.</p> <p>Vermeidung von Grundwasserfreilegungen.</p>	Risiken vermeidbar
Bodenabtrag/-auftrag	<p>Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren.</p> <p>Rasche Wiederherstellung von Baustoffentnahmestellen.</p> <p>Technische Maßnahmen zum Grundwasserschutz.</p> <p>Schutz des abgeschobenen Oberbodens durch sachgerechte Lagerung.</p> <p>Bodenpflege während der Lagerung.</p>	Risiken vermeidbar

Fortsetzung Tab. 4

Art des Risikos	Zu erwartende Auswirkungen	
Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase, Bodenverdichtung	<p>Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.</p> <p>Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.</p> <p>Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmungen aus Baumaterialien durch Abdeckungen.</p>	Risiken vermeidbar
Transport und Lagerung von Überschussmassen	<p>Vermeidung von Eingriffen in höherwertige Bereiche zum Zweck der Bodenlagerung.</p> <p>Rasche Wiederherstellung von Bodenlagerflächen.</p>	Risiken vermeidbar
Anlagebedingte Risiken		
Flächenverbrauch	Reduzierung der GRZ für Wohn- und Mischgebiete auf ein notwendiges Maß	Risiko vermeidbar
	Umgehung wertvoller Strukturen und höherwertiger Bereiche wie z.B. Kleingewässer.	Risiko vermeidbar
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Knicks, Redder.	Risiko vermeidbar
	Knickverschiebung statt Knickneuanlage	Risiko teilweise vermeidbar
	Verzicht auf nicht unbedingt notwendige Einzäunungen.	Risiko teilweise vermeidbar
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Erholungswertes	Auswahl gebietstypischer und Vermeidung landschaftsfremder Baumaterialien	Risiko vermeidbar
	Baumpflanzung an Erschließungsstraßen	Risiko vermeidbar

Fortsetzung Tab. 4

Art des Risikos	Zu erwartende Auswirkungen	
Betriebsbedingte Risiken		
Schadstoffimmissionen Mineralölprodukte Reifen- und Straßen- abrieb Herbizideinsatz	Sammlung, Ableitung und Klärung des Oberflächenwassers (Bsp. Ab- wasserreinigungs- / Versickerungsan- lagen mit Retentionswirkung, Filter für abfilterbare Stoffe wie Öl-, Benzin- und Schlammabscheider, Absetzbe- cken und Sandfänge) Bei der Pflege der Grünflächen und Straßenrandstreifen Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden, Wuchs- hemmstoffen, Dünger etc.	Risiko vermeidbar
Unfallgefahr	Geschwindigkeitsbegrenzungen Straßenraumgestaltung	

Im B-Plan Nr. 16 schöpft die GRZ in den Wohngebieten mit größtenteils 0,3 nicht die nach § 17 BauNVO erlaubte Obergrenze von 0,4 aus. Die Mischgebiete schöpfen mit 0,4 nicht die GRZ-Obergrenze von 0,6 aus. Zudem ist im B-Plan Nr. 16 der Knickerhalt ein wichtiges städtebauliches Ziel. Darüber hinaus dienen der Erhalt aller Kleingewässer und vieler Einzelbäume der Vermeidung von Eingriffen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Grünordnungsplan ist ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden von ca. 4,07 ha ausgewiesen.

Der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser erfolgt westlich des B-Plangebietes Nr. 19. Hier wird für die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus den B-Plänen Nr. 16, Nr. 16a und Nr. 19 ein Polder angelegt. Als Zufluss in den Polder wird ein naturnahes Fließgewässer angelegt, das ein bisher verrohrtes Fließgewässer in diesem Fließgewässerabschnitt ersetzt. Das Fließgewässer hat seinen Ausgangspunkt am geplanten Regenrückhalteklärbecken östlich der innerörtlichen Verbindungsstraße innerhalb des geplanten Grünzuges im B-Plan Nr. 19.

Die Polderfläche weist zwischen Sohle des neuen Fließgewässers und der Oberkante (Höhenlage der Oberkante ist für einen Wasserspiegel eines 50-jährigen Niederschlagsereignisses ausgelegt) Höhenunterschiede von 1,93 m bis 2,55 m auf.

Die Polderfläche bleibt sich selbst überlassen (Sukzession). Angrenzende extensiv gepflegte Obstbaumwiesen, extensives Grünland und Knickneuanlagen er-

gänzen das hier angedachte 'Grünordnungskonzept Polderlandschaft'. Ein Weg soll diese naturnahe Polderlandschaft für Erholungssuchende erlebbar machen.

Für den B-Plan Nr. 16 stehen ca. 4 bis 4,5 ha Ausgleichsflächen zur Verfügung. Erst wenn die Planungen zum Polder vom Kreis Stormarn genehmigt sind, wird sich endgültig klären, wie groß die in dem 'Grünordnungskonzept Polderlandschaft' zur Verfügung stehende Fläche sein wird.

Für den Fall, dass die Ausgleichsflächen hier nicht ausreichen, um den Ausgleichsflächenbedarf für den B-Plan Nr. 16 abzudecken, wird ein Alternativstandort gesucht. Sind im Stadtgebiet keine weiteren Ausgleichflächen verfügbar, wird der Ausgleich auf einer Ausgleichspoolfläche außerhalb der Stadt erbracht. Die Vorgehensweise wird sodann mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Soweit Knicks im Plangebiet nicht verschoben oder neu angelegt werden können, werden Knicks an der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße geschaffen.

Für gefällte Einzelbäume wird ein Ausgleich durch die Pflanzung von Straßenbäumen bzw. von Bäumen in den Stellplatzanlagen und öffentlichen Grünflächen gewährleistet

4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine ausführliche Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist dem Kapitel 8 der beiliegenden UVS zu entnehmen.

Die Beschreibung hier im Umweltbericht fasst die wesentlichen Merkmale zusammen.

Hinsichtlich ihrer Wirkfaktoren und Wirkzeiten werden die Auswirkungen unterschieden in:

- baubedingte Auswirkungen = Auswirkungen, die in der Bauphase entstehen
- anlagebedingte Auswirkungen = Auswirkungen durch u.a. Gebäude, versiegelte Flächen
- betriebsbedingte Auswirkungen = Auswirkungen durch Leben in den Baugebieten nach Fertigstellung der Häuser, Straßenverkehr

4.1 Baubedingte Auswirkungen

4.1.1 Schutzgut Mensch

Durch den Baustellenbetrieb ist für die Menschen entlang der Lübecker Straße B 75, der Alten Landstraße L 225 und der Kruthorst (Wohnbauflächen, Mischge-

biet) insgesamt mit einem mittleren Risiko, für die benachbarte Kleingartenanlage ebenfalls mit einem mittleren baubedingten Risiko zu rechnen.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Die baubedingten Risiken sind überwiegend mit gering zu bewerten, ausgenommen sind hier die Knicks: hier ist mit einem mittleren Risiko zu rechnen.

4.1.3 Schutzgut Pflanzen

Die baubedingten Risiken sind bei den Knicks und den Kleingewässern mit hoch zu bewerten, bei den übrigen Lebensräumen liegen die Risiken bei mittel bis gering.

4.1.4 Schutzgut Boden

Die baubedingten Risiken durch Bodenverdichtungen, Lagerung von Oberboden oder möglicher Verunreinigung des Bodens ist mit gering zu bewerten.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Von baubedingten Risiken sind Grundwasser und Stillgewässer betroffen. Hier liegt das baubedingte Belastungsrisiko bei gering bis mittel.

4.1.6 Schutzgut Luft

Insgesamt ist mit etwas erhöhten Belastungen durch Schadstoffemissionen während des Baubetriebes zu rechnen, diese sind jedoch nicht quantifizierbar. Das Risiko einer Belastung ist bei den Knicks mit mittel bei den übrigen, offenen Flächen mit gering zu bewerten.

4.1.7 Schutzgut Klima

Der während der Bauphase einhergehende temporäre Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen wird sich nur im Bereich des Mikroklimas niederschlagen. Hier sind vor allem Veränderungen der Feuchtigkeit (Verdunstung) und Temperatur zu nennen, die sich auf die Bodenbildung und im kleinräumigen Bereich auch auf die Vegetation und Fauna auswirken können. Insgesamt ist dieser Effekt jedoch auf Grund der geringen Einwirkungsintensität und Kleinräumigkeit bei den meisten Flächen mit gering zu bewerten. Im Plangebiet ist auf den Flächen mit Bedeutung für die Stadt-Umland-Zirkulation (vgl. Plan Nr. 8 der UVS) von einem mittleren baubedingten Risiko auszugehen.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Die baubedingten Risiken sind mit mittel zu bewerten.

4.1.9 Schutzgut Sachgüter

Bei den an die Baugebiete angrenzenden Wohnhäusern ist mit sehr geringen baubedingten Auswirkungen durch eventuell auftretende Erschütterungen oder Immissionen zu rechnen.

4.2 Anlagebedingte Auswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Landwirtschaft ist mit der Anlage der Baugebiete der vollständige Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Dieser Verlust wird für die Landwirtschaft als mittlere Beeinträchtigung eingeschätzt.

4.2.2 Schutzgut Tiere

Die anlagebedingten Risiken auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im überwiegenden Plangebiet des B-Planes Nr. 16 sind mit mittel zu bewerten. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes im hier vorkommenden Lebensraum mit hoher Bedeutung für die Tiere (vgl. Plan Nr. 3 der UVS) und bezogen auf die Knicks ist das Risiko mit hoch einzuschätzen.

4.2.3 Schutzgut Pflanzen

Mit dem Verlust von Vegetation durch den Bau der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen einschließlich der Erschließungsstraßen gehen die Lebensräume für die hier lebenden Pflanzengemeinschaften verloren bzw. werden auf eine kleinere Fläche reduziert. Besonders Knicks, Acker- und Dauergrünlandflächen sind hiervon flächenmäßig am stärksten betroffen. Bei Knicks wird das Belastungsrisiko mit hoch, bei den von den Bauflächen betroffenen Lebensräumen mit geringer Bedeutung wie z.B. Dauergrünland mit geringer Nutzungsintensität mit mittel, bei betroffenen Lebensräumen sehr geringer Bedeutung wie z.B. Acker oder Acker- / Intensivgrünland wird das Belastungsrisiko gering eingeschätzt.

4.2.4 Schutzgut Boden

Durch die Bodenverlagerungen – Bodenabtrag und Bodenauftrag – sowie durch die baulichen Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken und für die Erschließungsstraßen werden bisher unversiegelte Flächen mit Boden überdeckt und größtenteils versiegelt, wobei sich sämtliche Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verändern. Zudem gehen die Funktionen für die anderen Schutzgüter verloren wie z.B. Standort für Pflanzen und Tiere.

Das Belastungsrisiko wird bei lehmigen Sanden und grundwassernahen Sanden mit hoch, bei Sanden mit mittel bewertet.

4.2.5 Schutzgut Wasser

Durch die versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken und den Erschließungsstraßen gehen entsprechende Versickerungsflächen für das Grundwasser verloren. Das Belastungsrisiko wird bei allen Bodenarten mit hoch bewertet.

Stillgewässer sind von den baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

4.2.6 Schutzgut Luft

Der Verlust von Knicks bedeutet einen Verlust von Landschaftsfaktoren, die zur Luftregeneration beitragen und damit ein mittleres Belastungsrisiko für das Schutzgut Luft. Das Belastungsrisiko durch Versiegelung der gehölzfreien Flächen ist hingegen mit gering zu bewerten.

4.2.7 Schutzgut Klima

Durch die versiegelten Flächen ändern sich auf den Flächen für die Stadt-Umland-Zirkulation die Strahlungsverhältnisse. Es kommt hier zu Temperaturerhöhungen. Das Belastungsrisiko ist hier mit hoch, bei den übrigen Flächen mit gering einzuschätzen.

4.2.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Einrichtung der Bauflächen kommt es zu einer Belegung der heutigen Agrarlandschaft mit neuen, technischen und baulichen Elementen, die zu einem Verlust der natürlichen Landschaftsfaktoren führen und Funktionen beseitigen. Durch die Baugebiete kommt es somit zu einem Verlust von Landschaftsfunktionen.

Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild sind überwiegend visueller Natur. Im Untersuchungsraum kommt es zu einer Technisierung des bisher eher unbelasteten Raumes.

Das Belastungsrisiko für das Schutzgut Landschaft wird für die Landschaft zwischen Kruthorst und Lübecker Straße auf den unbebauten Flächen südlich der Kleingärten mit mittel, die übrigen Flächen mit gering eingeschätzt.

4.2.9 Schutzgut Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter, die entweder ganz entfallen oder einem Neubau Platz machen:

- 3 Baukörper westlich der B 75 Lübecker Straße
- 5 Baukörper östlich der geplanten Grünfläche
- 2 Baukörper südlich der Tennisplätze, 1 Baukörper westlich der L 225 Alte Landstraße.

Das Risiko dieses Verlustes ist für die betroffenen Gebäude mit hoch einzuschätzen.

4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

4.3.1 Schutzgut Mensch

Der zu erwartende Funktionsverlust von Freiflächen durch die zu erwartenden betriebsbedingten Lärmemissionen aus den neuen Wohngebieten und Erschließungsstraßen führt insbesondere für die Bewohner der Häuser am Rand des B-Planes zu geringen Belastungsrisiken.

In einer Lärmuntersuchung wurden die Auswirkungen der B-Pläne Nr. 16, Nr. 16a und Nr. 19 auf vorhandene Bebauung außerhalb der B-Plangebiete untersucht. Danach ist davon auszugehen, dass für die allgemeinen Wohngebiete in den Straßen Kamp, Kruthorst, Kaffeegang, L 225 Alte Landstraße, und K 56 Jersbeker Straße eine Unzumutbarkeit der künftigen Lärmbelastung ausgeschlossen werden kann. Das Belastungsrisiko durch Lärm und Zerschneidung auf Grund der zu erwartenden höheren Verkehrsmengen in den genannten Straßen wird daher mit mittel eingeschätzt.

4.3.2 Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von Tieren angrenzender Gebiete durch Lärm, Staub, Schadstoffe und optische Einflüsse aus dem B-Plan Nr. 16 wird eher gering sein. Zum einen sind die hier lebenden Arten durch die angrenzenden Straßen, Kleingartenanlage und Tennisplätze vorbelastet und beispielsweise an Lärm und die Bewegung von Menschen und Autos auf den benachbarten Straßen gewöhnt, zum anderen wird die Abschirmung der Baugebiete von den angrenzenden Lebensräumen im Westen durch den B-Plan Nr. 16a und im Norden weiterhin durch die Kleingartenanlage diese Einflüsse minimieren.

4.3.3 Schutzgut Pflanzen

Im B-Plan Nr. 16 sind es vor allem die Knicks, Kleingewässer und Obstgärten mit einem mittleren betriebsbedingten Belastungsrisiko, ansonsten ist das Belastungsrisiko der übrigen Lebensräume mit gering zu bewerten.

4.3.4 Schutzgut Boden

Die Intensität der Auswirkungen durch die bauliche Nutzung ist in Anbetracht der zu erwartenden Nutzungen innerhalb der Baugebiete mit gering bis mittel zu bewerten.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich auf Grund der Bodenarten lehmiger Sand und grundwassernahe Sande mittlere Risiken durch Schadstoffeintrag, bei Sand sind gering bis mittlere Belastungsrisiken zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Wasser

In Anlehnung an die Betrachtung der Einwirkungsintensität des Schutzgutes Boden gehen wir für das Grundwasser von einem mittleren Belastungsrisiko für das Grundwasser durch Emissionen aus der baulichen Nutzung aus.

Eine hydraulische Belastung des Vorfluters Bunsbach ist nicht zu erwarten, da dem Gewässer auf Grund des Polderbaus westlich des B-Planes Nr. 19, in den auch das Oberflächenwasser aus dem B-Plan Nr. 16 geleitet wird, nicht mehr Oberflächenwasser zugeleitet wird als heute im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Belastungsrisiken für die Kleingewässer im Plangebiet sind mit mittel zu bewerten.

4.3.6 Schutzgut Luft

Für die Immissionsschutzfunktion besteht in allen Bebauungsplangebieten bei Knicks, Baumreihen und Gebüsch ein mittleres, bei den offenen Flächen ein geringes Belastungsrisiko.

4.3.7 Schutzgut Klima

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die für das Schutzgut Klima weniger relevanten Flächen für Stadt-Umland-Zirkulation verursachen für das Schutzgut Klima ein geringes betriebsbedingtes Belastungsrisiko.

4.3.8 Schutzgut Landschaft

Das Belastungsrisiko für das Schutzgut Landschaft wird bei den Flächen zwischen Kruthorst und Lübecker Straße südlich der Kleingärten mit mittel, bei den übrigen Flächen mit gering eingeschätzt.

4.3.9 Schutzgut Sachgüter

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die angrenzenden Häuser am Rand des B-Planes Nr. 16 durch die zusätzlichen betriebsbedingten Emissionen sind zu vernachlässigen.

4.4 Wechselwirkungen

Die möglichen Wechselwirkungen werden für die einzelnen Schutzgüter an dieser Stelle dargestellt. Zu beachten ist, dass auch unterhalb bekannter Grenzwerte Wirkungen auf biologische Systeme nicht mit Gewissheit auszuschließen sind. Über synergetische Effekte und Langzeitwirkungen von Schadstoffen, die - für sich allein betrachtet - in vermeintlich „nicht relevanten“ Konzent-

rationen vorhanden sind, liegen bisher keine wissenschaftlich gesicherten Erkenntnisse vor.

Die wesentlichen Wechselwirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und in Tabelle 5 zusammenfassend dargestellt.

Tab. 5: Wirkungsmatrix vorhabenbedingter Auswirkungen

Wirkungen der geplanten Vorhaben															
	Baubetrieb	Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen, etc.	→	○	○					○	○	○	○	○	○
		Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge	→		○	○				○	○	○			
		Baulärm	→						●		○	●			
		Anfall von Oberflächenwasser	→		○	○				○	○				
	Anlage Gebäude/Straße	Verlust von Landschaftsstrukturen wie Knicks und Bäume	→							●	●	○		●	
		Verlust von Tier- und Pflanzenarten	→							○	○				
		Veränderter Bodenwasserhaushalt	→	○	○		○			○	○				
		Bodenabtrag/Bodenauftrag/Bodenversiegelung	→	●	●	●	○			○	○	○	●	○	
		Veränderte Sichtbeziehungen in der Landschaft	→									●		○	
		Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	→	●			○			○	○	○			
	Betriebsphase Baufäche/Verkehr	Flächenentzug	→							●	●	●	●		
		Schadstoff-Emissionen	→	○	○	○	○	○		○	○	○	○		
		Lärm-Emissionen	→							○		○	●		
		Unfälle mit gefährlichen Stoffen	→	●	●	●			○	●	●	●			
		Licht-Emissionen	→									○	○		
Trennwirkung durch Nutzung/Verkehr		→									○	○			
Betroffene Landschaftsfaktoren und Landschaftselemente															
unter Berücksichtigung der Vorbelastung / Ausgangssituation zu erwartende			↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	
○ negative Veränderungen / Auswirkungen															
● erheblich negative Veränderungen / Auswirkungen															
⊕ positive Veränderungen / Auswirkungen															
+ erhebliche positive Veränderungen / Auswirkungen															
→ Wirkungsrichtung															
Betroffene Nutzungen															
Arten- und Biotopschutz		↑	○	○	○	○	○	○	○	●	●				
Wasserschutz		↑	●	●	○										
Wohnen (Siedlung)		↑				○	○					○	○	○	
Freiraumnutzung		↑						○						○	
Landschaftsbild		↑							●				●	○	
Landschaftsgebundene Erholung		↑						○	○		●	○	○	○	
Landwirtschaft		↑	●	○											
Lesebeispiel: Der Baulärm ist eine erhebliche, vorübergehende Veränderung der Belastungssituation und wirkt mit verschiedenen betriebsbedingten Emissionen über das Luftmedium als Träger auf die Nutzungen: Arten- und Biotopschutz, Wohnen, Freiraumnutzung und landschaftsgebundene Erholung.															

5 Zusammenfassung

Zur umfangreichen städtebaulichen Neuordnung im Nordwesten des Stadtgebietes - zwischen der Jersbeker Straße (K 56) und der Lübecker Straße (B 75) - hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 31.10.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 -neu - gefasst.

Bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1993 ist das Gebiet zwischen der Jersbeker Straße, der Straßen 'Kamp' und 'Kruthorst' sowie der Lübecker Straße insgesamt ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Stadt Bargteheide.

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Lübecker Straße, der Alten Landstraße und nordöstlich der Kruthorst. Nördlich grenzt ein Kleingartengelände, westlich ein Tennisplatzgelände an das Plangebiet. Zwischen der Lübecker Straße und dem Plangebiet liegen gemischte Bauflächen, zwischen der Alten Landstraße sowie der Kruthorst und dem Plangebiet liegen Wohngebiete. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden überwiegend Wohnbauflächen entwickelt. Lediglich entlang der Westseite der Lübecker Straße ist unter Einbeziehung der hier vorhandenen Altbebauung und von rückwärtigen Grundstücksteilen ein Mischgebiet geplant.

Wohnsammelstraßen und Anliegerstraßen erschließen das Plangebiet und binden die Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz Lübecker Straße, Alte Landstraße und Jersbeker Straße an. Dies betrifft auch Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,2 ha. Aus diesen Vorgaben ergibt sich ein Flächenanteil von 62.971 m² für die überbaubaren Grundflächen, 20.897 m² für die Versiegelung durch Straßen und Wege und 23.726 m² für Grünflächen.

Die Gebiete an der Lübecker Straße und an der Alten Landstraße sind bereits heute hohen Belastungen durch Lärm und durch Zerschneidungseffekte infolge des starken Straßenverkehrs ausgesetzt.

Insgesamt weisen die Hecken und Knicks sowie die Kleingewässer eine hohe, die landwirtschaftlich genutzten Flächen hingegen eine geringe Bedeutung für die hier vorkommenden Tiere auf.

Acker- und Intensivgrünlandflächen nehmen den größten Anteil der Lebensräume für Pflanzen im Bebauungsplan ein. Auch siedlungstypische Lebensräume, wie z.B. Wohnhäuser mit Gärten und landwirtschaftliche Hofstellen sind Bestandteile des Bebauungsplangebietes. Weniger intensiv genutzte Bereiche, wie z.B. Gehölzbestände und Gewässer, sind überwiegend nur als lineare Strukturen (Knicks) bzw. punktuell vertreten.

Die Hauptflächen im B-Plangebiet Nr. 16 werden von Sandböden eingenommen. Westlich der Alten Landstraße befinden sich kleinteilig anlehmige / lehmige Sande. Baugrundvoruntersuchungen ergaben für die erste 0,20 bis 0,50 m mächtige Deckschicht vorwiegend stark schluffige Sande mit humosen Anteilen.

Zudem wurden stellenweise Grundwasserstände zwischen 1,13 m und 1,80 m unter Geländeoberkante gemessen; teilweise liegt der Grundwasserstand tiefer.

Die Gehölzstrukturen (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) im Plangebiet haben lokale Immissionsschutzfunktionen. Mit den höheren Gehölzanteilen, insbesondere den höheren Knickanteilen weist das Plangebiet höhere Immissionsschutzfunktionen auf.

Da die Siedlungsflächen im Untersuchungsraum weitgehend auf gleicher Höhe liegen wie die Flächen der Umgebung, kann eine Stadt-Umland-Luftzirkulation lediglich am unmittelbaren Stadtrand stattfinden.

Kulturgüter kommen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vor. Sachgüter kommen im Plangebiet in Form von Gebäuden und Häusern vor.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wieder.

Tab. 6: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betroffenes Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe ➤ Veränderung des Wohnumfeldes ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen ➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für Allerweltsarten
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zerstörung der Vegetation ➤ Verlust von Lebensräumen ➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für standortfremde Arten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung ➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen ➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ➤ Starke Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit starke Belastung der Vorflut
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet ➤ Ausweitung der städtischen Wärmeinsel ➤ Verlust der Funktionen des heutigen Freiraumes für Stadt-Umland-Zirkulation

Fortsetzung Tab. 6

Betroffenes Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der Filterfunktion von Gehölzen und Bäumen durch Beseitigung ➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Hausbrand)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Erholungsraumes ➤ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart ➤ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Abriss von Gebäuden und Ersatz durch neue Gebäude

Eine Reihe der genannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden oder vermindern. Hier sind zum einen die Rücknahme der Bebauung im Bereich wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu Gunsten eines höheren Freiflächenanteils oder der Verzicht auf Knickbeseitigung zu nennen. Zum anderen können durch die überwiegende Reduzierung der ansonsten für Wohngebiete üblichen GRZ von 0,4 auf 0,3, und bei den Mischgebieten von 0,6 auf 0,4, Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

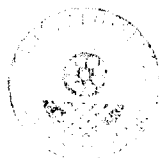
Der Verlust des Erholungsraumes kann durch den überwiegenden Erhalt der Knicks, durch die Anlage von Grünflächen und einer Vielzahl von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes können durch Knickverschiebungen Eingriffe in Knicks minimiert werden; die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Landschaftsbild werden auf externen Ausgleichsflächen im Gebiet der Polderflächen nördlich der Jersbeker Straße ausgeglichen.

Insgesamt gesehen kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung im Bebauungsplan Nr. 16 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung einschließlich des beigehefteten Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 16 –neu-, Gebiet: südöstlich/südwestlich der Dauerkleingartenanlage, westlich der Lübecker Straße, nordwestlich der Alten Landstraße, teilweise rückwärtig, nördlich bzw. nordöstlich der Kruthorst, teilweise rückwärtig, bis zur Tennisanlage und hier südöstlich bis zur Dauerkleingartenanlage, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihren Sitzungen am 24. September 2003 und am 05. November 2003.



Siegel

Bargteheide, den 18. Nov. 03

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 2003; Juli 2003; Oktober 2003, November 2003