



STADT BARGTEHEIDE

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 -BEREICH MALEPARTUS-

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 41  
- Bereich Malepartus -  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Tremsbütteler Weg Nr. 100 und Nr. 102 sowie südlich bzw. südwestlich  
Tremsbütteler Weg; östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a,  
östlich der Déviller Straße zwischen Nr. 7a und Nr. 17 sowie östlich rückwärtig  
Déviller Straße ungerade Nr. 17 bis Nr. 47a

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	10 - 14
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	15 - 17
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	18 - 26
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	27 - 29
b) Ver- und Entsorgung .....	30 - 32
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	
a) Intensivtierhaltung .....	33 - 35
b) Verkehr .....	36 - 37
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	38 - 39
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	40 - 44
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	45
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	46
9. Hinweise	
a) Altlasten .....	47
b) Allgemeine Hinweise .....	48 - 50
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung	
a) Tabelle Flächenverteilung / Flächenermittlung .....	51
b) Tabelle überlagernde Festsetzungen .....	52
c) Tabelle Oberflächenversiegelungsanteile .....	53 - 55
11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001 .....	56
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	57

Anlagen: siehe Seite 3

Anlagen: a. Bestand der Brutvögel, Amphibien und Reptilien  
Im Bereich der ehemaligen Postlehrstätte  
„Malepartus“  
BBS Büro S. Greuner-Pönicke  
24111 Kiel  
Stand: 09.07.2003

b. Protokoll  
Fledermaus-Kartierung „Malepartus“ 2003  
Helmut Göbel  
Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (AGF)  
im NABU  
Stand: 20. Juli 2003

**Beide vorgenannten Gutachten zu a. und b. werden ersetzt durch c.:**

c. Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse  
Im Bereich der ehemaligen Postlehranstalt „Malepartus“  
BBS Büro S. Greuner-Pönicke  
24111 Kiel  
Stand: 07. Januar 2004

d. Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 41 „Malepartus“  
Lairm Consult GmbH  
22941 Hammoor  
Stand: 02. September 2004  
Ergänzung vom 20. Oktober 2004

e. Verkehrsmengen und Verkehrsabläufe im Bebauungsplan Nr. 41  
(Ziel- und Quellverkehr)  
ML-PLANUNG  
23568 Lübeck  
Stand: 28. Juli 2004

f. Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 –Bereich Malepartus-  
Prof. Dr. Oldenburg  
21734 Oederquart  
Stand: 22. Januar 2004

g. Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 –Bereich Malepartus-  
Prof. Dr. Oldenburg  
21734 Oederquart  
Stand: 11. März 2005

**nicht als Anlage beigefügt:**

Geruchsgutachten sowie ergänzende Stellungnahme  
der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
zu einem in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb  
erstellt durch:  
Prof. Dr. Oldenburg, 21734 Oederquart  
sowie  
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
Die Unterlagen sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren  
des landwirtschaftlichen Betriebes und liegen nur in diesem Zusammenhang vor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - Gebiet: Tremsbütteler Weg Nr. 100 und Nr. 102 sowie südlich bzw. südwestlich Tremsbütteler Weg; östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a, östlich der Déviller Straße zwischen Nr. 7a und Nr. 17 sowie östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 17 bis Nr. 47a, beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 01. September 2003.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 21. August 2003 ist der Bebauungsplan Nr. 41, Bereich Malepartus, als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt. In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23. Oktober 2003 ist die Vorentwurfsfassung zur Beratung vorgelegt. Unter Berücksichtigung von Planalternativen und inhaltlichen Überarbeitungen ist bestimmt, nunmehr die Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18. November 2003 bis zum 02. Dezember 2003 öffentlich ausgelegt worden. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes gleichfalls zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 24. November 2003 vorgestellt und dargelegt. Hierbei ist den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Dieses ist entsprechend am 10. November 2003 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht unter gleichzeitiger Bekanntmachung der mit Beschluß des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23. Oktober 2003 ergänzten Planungsziele.

Mit Schreiben vom 06. November 2003 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Dezember 2003.

Über die aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 05. Februar 2004 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 05. Februar 2004 den Bebauungsplan Nr. 41 –Bereich Malepartus- als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Aufgrund des § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 geänderten Fassung wird bezüglich der Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau das Aufstellungsverfahren weiter in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches fortgeführt.

Mit Schreiben vom 13. September 2004 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren 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 22. Oktober 2004.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 21. September 2004 bis zum 22. Oktober 2004 einschließlich. Dies ist entsprechend am 13. September 2004 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 05. Februar 2004 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 17. November 2004 bestätigt.

Über die aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 17. November 2004 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung und zur Berücksichtigung inhaltlicher Änderungen und Ergänzungen des Planinhaltes hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 17. November 2004 den Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus – 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 Entwurfsauslegung sind im begrenzten Umfang Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung aufgenommen. Auf eine detaillierte Beschreibung wird jedoch verzichtet.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung am 17. November 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-, 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.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2005 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der betroffenen 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 Stellung bis zum 22. Februar 2005.

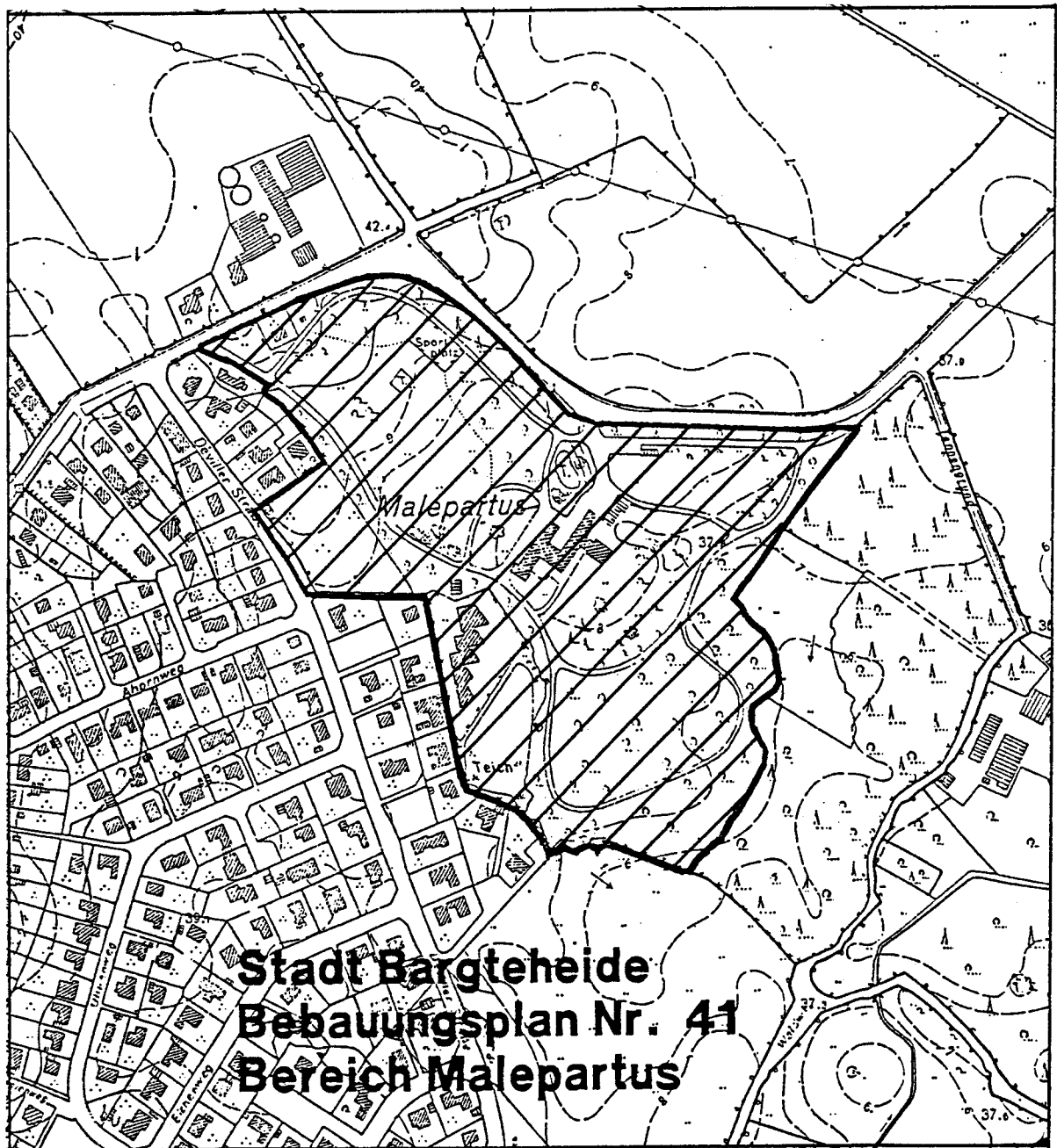
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 08. Februar 2005 bis zum 22. Februar 2005 einschließlich. Dies ist entsprechend am 31. Januar 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Hiernach ist festzustellen, dass mit den neuerlich durchgeführten Beteiligungsverfahren im Februar 2005 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 17. März 2005 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.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist schraffiert dargestellt.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



## 1. Allgemeines

### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 sowie der zwischenzeitig aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 15. Juni 2004. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 4. Änderung wird zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Durch die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot gesichert.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auch die Aufstellung einer 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes, die seit dem 03. Februar 2004 wirksam ist. Sie orientiert sich inhaltlich an die betreffenden Teiländerungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, wobei die landschaftspflegerischen Belange neu aufarbeitet wurden. Hierdurch wird sichergestellt, dass Darstellungen und Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen und keine Anpassungen erforderlich sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 41 –Bereich Malepartus- ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.

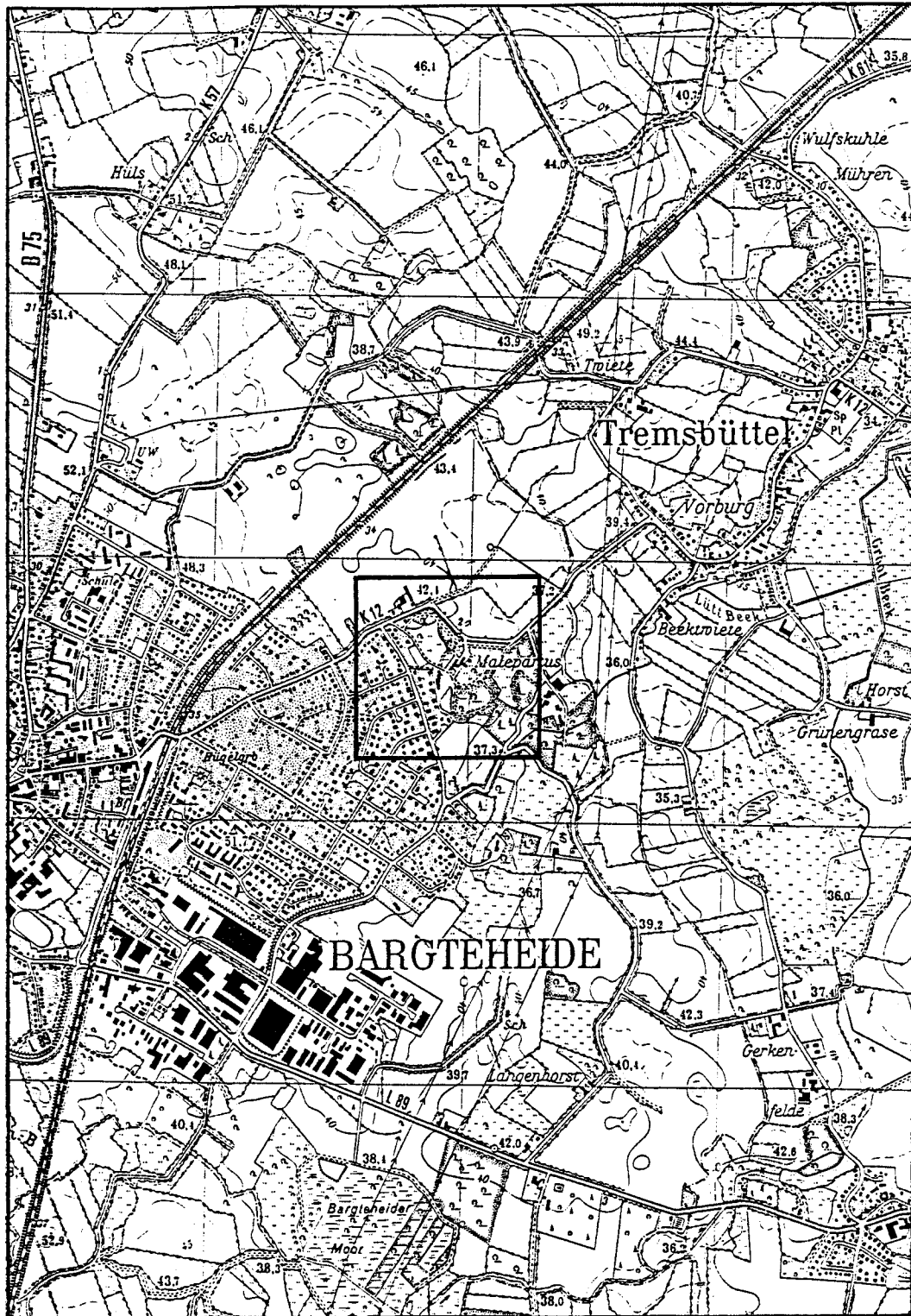
Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - soll der seit längerem ungenutzte Bereich der ehemaligen Lehrstätte der Oberpostdirektion Hamburg umstrukturiert werden. Ein Investor hat diese großzügig geschnittenen Flächen und Einrichtungen erworben, um hier eine umfangreiche Alten-, Pflege- und Rehabilitationseinrichtung zu entwickeln mit zugehörigen Einrichtungen wie Therapiezentrum und Wohnanlagen für betreutes Wohnen bzw. sonstige alten- und behindertengerechte Wohnungen zu errichten. Darüber hinaus soll der vorhandene Waldkindergarten als weitere soziale Einrichtung eingebunden und langfristig gesichert werden. Hierfür ist weiter die Entwicklung von Infrastruktur der verschiedensten Art, bezogen auf den Gesamtbedarf der Einrichtung, vorgesehen. Nur im untergeordneten Umfang ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen im Bereich der Baulücke nordöstlich der Déviller Straße.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfaßt Teile der Flur 8.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 8 das Flurstück 53/4 vollständig sowie das Flurstück 44/199 (Déviller Straße) teilweise und hat eine Größe von ca. 109.408 qm. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000





Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> entlang der Déviller Straße bis zum Weg in Malepartus, mit einer Fläche von ca.		8.150 qm
WA I ED 0,3/0,3	3.040 qm	
WA II o 0,3/0,6	5.110 qm	
- <b>Als Sonstiges Sondergebiet (SO)</b> mit einer Fläche von ca.		30.250 qm
-nachfolgende Gliederungen mit der Zweckbestimmung:		
„Alten- u. behindertengerechte Wohnanlage“ SO III o, GR 675 qm/GF 2.025 qm und GR 675 qm/GF 2.025 qm mit einer Fläche von ca.	5.110 qm	
„Alten- und Pflegeheim“ a) „Sägezahngebäude“ SO II a (StG) GR 1.500 qm/GF 3.000 qm mit einer Fläche von ca.	6.420 qm	
b) „Haupthaus“ SO III a GR 2.500 qm/GF 5.700 qm mit einer Fläche von ca.	11.830 qm	
c) „Bettenhaus Tremsbütteler Weg“ SO IV o GR 925 qm /GF 3.700 qm mit einer Fläche von ca.	5.460 qm	
„Therapiezentrum“ SO III o, GR 400 qm/GF 1.200 qm mit einer Fläche von ca.	1.430 qm	
- <b>Als öffentliche Verkehrsfläche</b> Teil der Déviller Straße mit einer Fläche von ca.		420 qm
- <b>Als Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser</b> „Regenwasserrückhaltebecken“ mit einer Fläche von ca.		4.310 qm
- <b>Als private Grünflächen</b> mit einer Fläche von ca.		32.190 qm
- Parkanlage	28.670 qm	
- Schutzgrün	3.520 qm	
- <b>Als Gewässer</b> Tümpel –neu- mit einer Fläche von ca.		545 qm
- <b>Als Wald</b> mit einer Fläche von ca.		<u>33.543 qm</u>
		<u>109.408 qm</u>

Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

### a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Im Bereich Malepartus ist bis vor einigen Jahren eine Postlehranstalt betrieben worden. Im Zuge der Umstrukturierung der seinerzeitigen Post ist die Lehranstalt in das Eigentum der Deutsche Telekom AG übergegangen. Sie wird bereits seit Jahren für Lehrzwecke der Deutschen Telekom AG nicht mehr benötigt.

Von Seiten des seinerzeitigen Eigentümers sind über Jahre Versuche zur Reaktivierung und Umnutzung betrieben worden. Hierzu sind in Zeitabständen der Stadt verschiedenste bauliche Investitionsabsichten zur Umnutzung und Neuentwicklung in teils erheblichem Umfang vorgelegt worden.

Zwischenzeitig beabsichtigt ein privater Investor aus Bargteheide hier umfangreiche Alten-, Pflege- und Rehabilitationseinrichtungen zu entwickeln mit zugehörigen Einrichtungen wie Therapiezentrum und Wohnanlagen für betreutes Wohnen bzw. sonstige alten- und behindertengerechte Wohnungen zu errichten. Hierfür ist weiter die Entwicklung von ergänzender Infrastruktur der verschiedensten Art, bezogen auf den Gesamtbedarf der Einrichtung, vorgesehen. In einem deutlich geringerem Umfang ist die Auffüllung der bestehenden Baulücke an der Déviller Straße mit einer städtebaulich angepaßten zweizeiligen Wohnnutzung geplant.

Dieser Bereich zwischen Déviller Straße und der Privaterschließung des inneren Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und umgesetzt, wobei Teile dieser künftigen Wohnbauflächen, innergebietlich erschlossen, auch auf besondere Wohnbedürfnisse ausgerichtet und entwickelt werden sollen, soweit dieses möglich ist. Besondere Regelungen und Festlegungen sind hierfür jedoch nicht vorgesehen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass hier ein Übergang von der dann durchgehenden Wohnbebauung entlang der Déviller Straße zu den weiteren innergebietlichen Anlagen wie „alten- und behindertengerechte Wohnanlage“, „Alten- und Pflegeheime“ und „Therapiezentrum“ mit seinen weiteren besonderen Infrastruktureinrichtungen besteht.

Hierbei sollen die künftigen Bereiche der baulichen Entwicklungen schwerpunktmäßig in den vorhandenen Landschaftsraum der Parkanlage eingebunden werden. Diese Einbindung der Bauflächen soll insbesondere dort erfolgen, wo dieser bereits durch Parkplätze, Gartennutzung, ehemalige Tennisplätze sowie Freizeiteinrichtungen vorbelastet ist und aus Sicht der vorliegenden Gutachten zu Flora und Fauna am ehesten zu vertreten ist, um die hiermit verbundenen Eingriffe zu minimieren. Die Lage der künftigen Baugrundstücke und deren Ausrichtung ist gleichfalls auf Vorgaben vorliegender Gutachten zu Flora und Fauna ausgerichtet.

Die den baulichen Schwerpunkten zuzuordnenden Bauflächen sollen nach Möglichkeit auf das erforderliche Maß reduziert werden. Zur Kompensation des geringen Grundstücksverbrauches erfolgt dann jedoch eine angemessene Höhenentwicklung sowie Geschossigkeit, um die jeweils erforderlichen betrieblichen Bauvolumen vorzuhalten. Dies führt auch dazu, dass sich ein deutlich höheres Verhältnis der zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Geschoßfläche (GF) zur jeweiligen Grundstücksfläche entwickelt. Dies betrifft auch den Bereich der Wohnbauflächen an der Déviller Straße. Hier erfolgt eine Orientierung bezüglich der Grundstücksnutzung an übliche Vorgaben der Grundflächen und Geschoßflächen sowie der Geschossigkeit und Bauhöhen in anderen aktuellen Baugebieten der Stadt.

Durch diese jeweiligen Konzentrationen der bebauten bzw. neu entwickelten Bereiche kann ein Großteil der vorhandenen Parkstruktur einschließlich der angrenzenden Waldflächen erhalten, weiterentwickelt und gesichert werden. Hierbei sind auch bereits in der Grundstruktur der Bauflächenanordnung wesentliche Belange zum Schutz und zum Erhalt der hier vorhandenen Flora und Fauna berücksichtigt, wie sie sich aus den derzeit vorliegenden Untersuchungen zu Flora und insbesondere Fauna ergeben. Durch diese Konzentration der städtebaulich notwendigen Bauvolumen zur Entwicklung des Gesamtkonzeptes können die Eingriffe in den Landschaftsraum minimiert werden. Dies betrifft auch die innergebietsliche verkehrliche Erschließung als Privaterschließung, bei der im wesentlichen auf das vorhandene Wegesystem mit angemessenen Verbreiterungen zurückgegriffen wird. Im Eingangsbereich des nördlich liegenden Haupttores wird eine Besucherstellplatzanlage in die Grünstruktur eingebunden, bei der die Anlage und Befestigung wasserdurchlässig ausgebildet wird. Die Abgrenzung dieser Besucherstellplatzanlage gegenüber den Altbaugrundstücken der Déviller Straße erfolgt durch die Neuanlage einer freiwachsenden, landschaftsgerechten Hecke.

Dieser Gesamtbereich wird innergebietslich nicht durch öffentliche Erschließungseinrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungen erschlossen. Die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung erfolgt innergebietslich als private Einrichtungen mit den erforderlichen An- und Verbindungen zum öffentlichen Straßensystem des Tremsbütteler Weges bzw. für einen Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes zur Déviller Straße sowie der leistungsgebundenen Infrastruktur in diesen Straßenzügen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt jedoch wie bisher über das bereits vorhandene und zu erweiternde Regenwasserrückhaltebecken in einem vorhandenen offenen Grabensystem in Richtung östlich angrenzende Waldflächen und weiter in das bestehende Vorflutsystem außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zum größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Parkstruktur unter Berücksichtigung erforderlicher Umnutzungen und baulicher Erweiterungen wird das Plangebiet im Bereich der Baulücke an der Déviller Straße als Allgemeines Wohngebiet bis rückwärtig an den innergebietslich verlaufenden Privatweg hin entwickelt, so dass hierdurch, wie auch im Bereich der seitlich angrenzenden vorhandenen Wohnbauflächen, eine zweireihige Bebauung entwickelt wird. Der westlich liegende Teil wird in seiner Struktur an die angrenzenden Wohnbauflächen angepaßt. Der rückwärtig liegende, innergebietsliche Teil des Allgemeinen Wohngebietes wird jedoch baulich heraufgezont als zweigeschossige Bebauung. Auch hierbei handelt es sich um eine Anpassung an vorhandene Bestandsvorgaben der nördlichen Altbebauung, die hier bereits teilweise zweigeschossig entwickelt ist.

Die übrigen innergebietslichen Bauflächen der Gesamtanlage werden als Sonstige Sondergebiete mit den jeweiligen Zweckbestimmungen „alten- und behindertengerechte Wohnanlage“, „Alten- und Pflegeheim“ mit seinen drei Teilbereichen einschließlich der hier bereits bestehenden Waldkindertagesstätte und „Therapiezentrum“ entwickelt unter dem Oberbegriff „Pflegen und Wohnen“ aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die hier bereits vorhandene soziale Einrichtung einer Kindertagesstätte als „Waldkindertagesstätte“ soll auch weiterhin in diese Gesamtanlage eingebunden werden. Aus diesem Grunde sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die als deutlich untergeordnete Anlage in den Bereich des Alten- und Pflegeheimes eingebunden werden mit ihren bisherigen Einbindungen und Ausrichtungen in den angrenzenden Waldbereich.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind bereits bisher als Parkanlage definiert und werden daher als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt, in die die vorhandenen und erforderlichen privaten verkehrlichen Erschließungen sowie Bauflächen eingebunden sind. Die prägenden und erhaltenswerten, überwiegend flächenhaften Großgrünstrukturen bis hin zu geschlossenen Baumbeständen, sind in ihrer jeweiligen Struktur als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch den als zu erhalten festgesetzten Großgrünbestand innerhalb der Bauflächen, soweit dies mit der baulichen Entwicklung vertretbar ist. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen, insbesondere in Hinblick auf gutachtliche Empfehlungen, zu erhaltende Vegetationsflächen festgesetzt.

Nördlich des bestehenden Hauptgebäudes der ehemaligen Postlehranstalt befindet sich eine baulich eingefaßte kleinere Regenwasserrückhalteeinrichtung. Diese Anlage wird rückgebaut, verfüllt und als Baufläche entwickelt. Zum Ausgleich dieses Rückbaus und dem Verlust als Wasserfläche ist nördlich innerhalb der Grünfläche der Parkanlage an geeigneter Stelle die Neueinrichtung eines Kleingewässers vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Hierdurch soll der betreffende Lebensraum, insbesondere für die Fauna, innerhalb der Parkanlage erhalten werden.

Hierbei soll über eine zeitliche Abfolge mit der zunächst durchzuführenden Neuanlage des Kleingewässers und unter Berücksichtigung der Lebenszyklen der betroffenen Fauna und Flora eine teilweise Umsetzung erfolgen und erst danach die Bebauung durchgeführt werden.

In das Plangebiet ist weiter ein bereits vorhandenes größeres Regenwasserrückhaltebecken eingebunden, über das auch in Zukunft die Regenwasserrückhaltung und Ableitung auch von Bauflächen außerhalb des Plangebietes gelegen erfolgen wird. Hierbei sind bedarfsgerechte Erweiterungen vorgesehen, für die bereits entsprechende Genehmigungen vorliegen.

Abgeschlossen wird dieses Baugebiet an seiner Südostseite durch Waldflächen, die sich im erheblichen Umfang außerhalb des Plangebietes nach Osten ausdehnen und den Waldbereich „Malepartus“ darstellen. In Teilbereichen dieser Waldfläche erfolgt zum einen die notwendige Leitungsführung von Schmutzwasser in Richtung Déviller Straße und zum anderen die Ableitung anfallenden Regenwassers als offener Graben in Richtung des Vorflutsystems des zuständigen Gewässerpflegeverbandes.

Für einen Teil der künftigen erforderlichen Bebauung des Alten- und Pflegeheimes auf den hier vorhandenen ehemaligen Tennisplätzen kann der zu sichernde Waldabstand von 30 m nicht eingehalten werden. In verschiedenen Vorabstimmungen, insbesondere auch zur Berücksichtigung von Anforderungen für Alten- und Pflegeheime, ist sowohl die Größe, die Lage und bauliche Ausrichtung hier optimiert worden auch unter Berücksichtigung der Belange aus Flora und Fauna.

Aus diesem Grunde ist für eine kleinere Teilfläche von ca. 3.400 qm eine Waldumwandlung erforderlich, bei der die umzuwandelnden Waldflächen durch behutsamen Rückbau und teilweiser Baumentnahme in eine Parkanlage entwickelt werden soll, wie sie sich bereits für die übrigen Teile der private Grünfläche – Parkanlage – mit ihren unterschiedlichen Strukturen darstellt.

Durch diese Maßnahmen und zu sichernden Entwicklungsziele wird auch dieser Eingriff in den Waldbestand auf ein Mindestmaß reduziert. Ein Ausgleich der Waldumwandlungsflächen soll außerhalb des Plangebietes, nach Möglichkeit im Stadtgebiet, erfolgen.

Für diesen besonderen Bereich der überwiegend bisherigen Waldflächen erfolgt eine Festsetzung als Schutzgrünfläche unter Einbeziehung einer kleineren Teilfläche, die bisher nicht Waldfläche, sondern Freizeit und Sportfläche der ehemaligen Postlehranstalt war. Mit dieser Maßnahme kann der erforderliche Waldabstand auch in diesem Bereich gesichert werden. Es erfolgt lediglich hier ein Rückbau der bisherigen Waldflächen in eine offene baumbestandene Parkanlage.

Das Waldumwandungsverfahren ist losgelöst von diesem Bauleitplanverfahren zwischenzeitig von der Grundstückseigentümerin durchgeführt und abgeschlossen.

Mit der nunmehr hier vorgesehenen Planung zur Umnutzung und Weiterentwicklung wird der Stadt ein bedeutendes vielfältiges Angebot im Bereich von Seniorenwohnungen sowie Altenheim und Altenpflege gegeben einschließlich zugehöriger Therapieeinrichtungen sowie der Weiter- und Fortbildung in der Altenpflege.

In Teilen des Altbaubestandes sind bereits Umnutzungen und Entwicklungen im Sinne der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzung eingeleitet und vorgenommen. Dies betrifft zum einen den Bereich des Haupthauses und zum anderen das nordwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens gelegene Bettenhaus.

Die von Seiten des Investors entwickelten und von der Stadt getragenen städtebaulichen Zielvorstellungen sind bereits umfangreich auf anderen vorgeschalteten Planungsebenen abgestimmt, insbesondere auch in Bezug auf ihre Verträglichkeit in diesem besonderen Landschaftsraum. Zur Prüfung dieser Verträglichkeit sind bereits Bestandserhebungen zur hier vorhandenen Fauna erfolgt. Sie umfassen den Bestand der Brutvögel, Amphibien und Reptilien sowie der Fledermäuse. Die aus diesen Bestandserhebungen erkennbaren Erfordernisse sind gleichfalls in die Entwicklung der Baubereiche eingeflossen und sollen, soweit möglich, gegebenenfalls auch durch gesonderte Vereinbarungen über die Ebene des Bebauungsplanes hinaus gesichert werden. Auf der Grundlage dieser Bestandserhebungen sind fachliche Begutachtungen und Empfehlungen zur Beachtung der Belange von Fauna und Flora erarbeitet. Diese gutachtlichen Untersuchungen sind Bestandteil des zugehörigen Grünordnungsplanes.

Von Seiten der Stadt ist somit eine Planung entwickelt, die bereits zu Beginn der verbindlichen städtebaulichen Planung die wesentlichsten zu beachtenden Belange in diesem Landschaftsraum berücksichtigt.

Neben dem hauptsächlichen Erhalt und der Weiterentwicklung des Landschaftsraumes als private Parkanlage im Norden und dem Wald im Osten, wird hier ein neuer Schwerpunkt im Senioren- und Pflegebereich geschaffen, der auch eine Arbeitsmarktbedeutung für die Stadt haben wird, in dem überwiegend auf vor Ort befindliche Arbeitskräfte zurückgegriffen werden kann und soll.

Wenngleich dieser Standort am Rande des jetzigen Stadtgebietes entwickelt wird, ist es von Seiten des Investors vorgesehen durch entsprechende Angebote, wie z. B. einrichtungseigene Shuttlebusverbindungen zum Stadtzentrum im angemessenen Umfang zu unterhalten. Des weiteren führen Busverbindungen ins Stadtzentrum direkt am Plangebiet vorbei. Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Nordwesteinganges am Tremsbütteler Weg.

Die großräumigen Zielvorgaben, dargelegt im Regionalplan 1 und dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 1, werden im Grundsatz eingehalten. Der Bereich Malepartus liegt im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Bargteheide. Die hier vorhandenen regionalen Grünzüge und Grünzäsuren liegen deutlich außerhalb östlich des Waldes Malepartus. Die östlichen Waldflächen des Bereiches Malepartus sind hiervon nicht betroffen. Dies betrifft auch die Darstellungen im Landschaftsrahmenplan, Karte 3, bei der die Darstellung der Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen deutlich östlich abgesetzt auf dem Gebiet der Gemeinden Hammoor und Tremsbüttel liegen und die dargestellten Waldflächen im Großraum Malepartus eine normale Bestandsdarstellung umfaßt und keine besonderen Zielvorgaben beinhaltet.

Darüber hinaus ist in dem „Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung, Planungsraum 1, Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem, Teilbereich Stormarn, regionale Planungsebene“ auf deutlich anderer Maßstabsebene der betreffende Bereich Malepartus nicht betroffen. Eine dargestellte Nebenverbundachse verläuft deutlich nach Osten abgesetzt des Plangebietes in etwa entlang der Gemeindegrenze zu Tremsbüttel. Andere Darstellungsinhalte berühren nicht den Bereich Malepartus.

Somit ist festzustellen, dass auch übergeordnete Planungsvorgaben, insbesondere aus Sicht der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes, der vorliegenden Planung nicht im Grundsatz entgegenstehen. Gleichwohl wird von seiten der Stadt sichergestellt, dass bei Beachtung aller städtebaulichen Belange die besondere Bedeutung dieses Raumes berücksichtigt wird.

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

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 –IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 109.408 qm, die sich neben den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes aus erheblichen Teilen einer vorhandenen Parkanlage sowie Teilen einer größeren Waldfläche zusammensetzen. Hierin eingebunden ist ein großes Regenwasserrückhaltebecken und die bereits vorhandenen teilweise befestigten innergebietlichen Wege und Stellplatzflächen. Planungsrechtlich gesichert wird hier auch der Standort für die bereits hier vorhandene Waldkindertagesstätte als deutlich untergeordnete bauliche Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

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

Allgemeines Wohngebiet	8.150 qm
Sonstiges Sondergebiet	30.250 qm
öffentliche Verkehrsflächen	420 qm
Regenwasserrückhaltebecken	4.310 qm
private Grünflächen	32.190 qm
Gewässer	545 qm
Wald	<u>33.543 qm</u>
	109.408 qm

als überlagernd: private Verkehrsflächen und Wege

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 abzu prüfen, 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 kommen hierbei gemäß Anlage 1 Liste „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. Dies trifft für die Bauvorhaben zu.

Unter Zugrundelegung vorstehender Aufstellung zu den neu entstehenden Bauflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sonstigen Sondergebiet ergeben sich künftig zulässige Grundflächen, gegliedert nach Bestand, zusätzliche Entwicklung und Gesamt:

	<u>Ist - Grundfläche</u>	<u>Neuent- wicklung</u>	<u>Gesamt- grundfläche</u>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			
Ist – Bestand	0 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	558 qm		
Neuentwicklung 8.150 qm x GRZ 0,3 =		1.887 qm	2.445 qm
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>			
„alten- und behindertengerechte Wohnanlage“			
2 x GR 675 qm/GF 2.025 qm			
Ist – Bestand	0 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	0 qm		
Neuentwicklung		1.350 qm	1.350 qm
„Alten- und Pflegeheim“			
a) „Sägezahngebäude“ GR 1.500 qm/GF 3.000 qm			
Ist – Bestand	1.027 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	153 qm		
Neuentwicklung		320 qm	1.500 qm
b) „Haupthaus“ GR 2.500 qm/GF 5.700 qm			
Ist – Bestand	1.561 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	244 qm		
Neuentwicklung		695 qm	2.500 qm
c) „Bettenhaus Tremsbütteler Weg“			
GR 925 qm/GF 3.700 qm			
Ist – Bestand	0 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	0 qm		
Neuentwicklung		925 qm	925 qm
„Therapiezentrum“ GR 400 qm/GF 1.200 qm			
Ist – Bestand	0 qm		
nach § 35 BauGB genehmigt	0 qm		
Neuentwicklung		<u>400 qm</u>	<u>400 qm</u>
	<u>3.543 qm</u>	<u>5.577 qm</u>	<u>9.120 qm</u>

Für das Gesamtprojekt ergibt sich überschläglich eine künftige Gesamtgrundfläche von ca. 9.120 qm einschließlich des Baubestandes von 2.588 qm bereits vorhandener Grundfläche und von 955 qm Grundfläche, die zwischenzeitig nach § 35 BauGB genehmigt worden und der zugehörige Ausgleich bereits gesichert ist. Es ergibt sich nunmehr eine mögliche Erhöhung des bisher vorhandenen Grundflächenbestandes von 5.577 qm bis zur zulässigen Obergrenze von maximal 9.120 qm. Diese künftig zulässige Zunahme der Grundfläche von 5.577 qm liegt deutlich unter 20.000 qm Grundfläche als untersten Schwellenwert, der eine Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz begründen würde. Weiter ist zu beachten, dass ein Großteil des vorhandenen Baubestandes in diesem Zusammenhang umgenutzt wird. Die Stadt geht davon aus, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit aufgrund dieses vorstehenden Nachweises und der übrigen Rahmenbedingungen der Planung nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist als Hinweis in dem durchgeführten Aufstellungsverfahren entsprechend mitgeteilt bzw. bekannt gemacht.



Auf weitergehende Ausführungen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit ist verzichtet worden. Aus dem Inhalt des festgestellten Grünordnungsplanes ergeben sich keine weitergehenden wichtigen Erkenntnisse.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude mit maximal 8,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Déviller Straße festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Sockelhöhenfestsetzung getroffen.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen, die auch den Erhalt und den Schutz der hier vorhandenen Grünstrukturen der zu erhaltenden Einzelbäume und des zu erhaltenden Knickteiles berücksichtigen.

Für den rudimentären Knick entlang der Déviller Straße ist jedoch eine künftige Entfernung des Knickbestandes vorgesehen. Hierfür ist außerhalb des Plangebietes auf geeigneter Art und Weise ein Ausgleich und Ersatz zu sichern. Dies wird weiter unter Ziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet. Erhaltenswerte Einzelbäume in diesem Bereich werden jedoch auf Dauer durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Diese Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden verkehrlich über die Déviller Straße erschlossen. Hierfür sind auch Unterbrechungen des hier vorhandenen Parkstreifens in Längsaufstellung vorgesehen.

Eine Umsetzung der Planung ist bereits auf der Grundlage von Entscheidungen nach § 35 Baugesetzbuch eingeleitet. Hierbei sind die städtebaulichen Regelungen des Bebauungsplanes im Vorwege bereits berücksichtigt.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

##### **- rückwärtig Déviller Straße, hintere Baureihe**

Der Bereich dieses festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umfaßt den rückwärtigen Bereich der Baulücke an der Déviller Straße als 2. Baureihe und führt bis zu der hier vorhandenen innergebietlichen Zuwegung, die als Haupterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.

Bei dem Bereich der Bauflächen handelt es sich überwiegend um eine ehemalige Stellplatzanlage der Postlehranstalt, für die zwischenzeitig bereits ein Rückbau eingeleitet worden ist.

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 Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude mit maximal 12,0 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der hier vorhandenen privaten Zuwegung (GFL-Recht) festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Sockelhöhenfestsetzung getroffen.

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

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen, die auch im wesentlichen den Erhalt und den Schutz der bestehenden Grünstrukturen außerhalb der hier bisher vorhandenen größeren Stellplatzanlage sichert in Form als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und Baumgruppen wie auch in Form von vorhandenem Baumbestand. Am Südrand dieser Bauzeile ist eine schmale verbindende Vegetationsfläche als zu erhalten festgesetzt.

Diese Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden verkehrlich über das vorhandene und zu ergänzende private Wegesystem (GFL-Recht) erschlossen.

Eine Realisierung und Umsetzung der Planung ist kurzfristig vorgesehen. Bei Entwicklung wohnbaulicher Nutzungen sollen diese nach Möglichkeit barrierefrei erfolgen, dies bezieht sich sowohl auf die Gebäude als auch die Anbindung an die Erschließung und die Freiflächen. Hierbei ist bei Bedarf auch die Entwicklung behindertengerechter Wohnungen vorgesehen. Hiermit wird dieser Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in seiner künftigen Nutzungsstruktur auch auf die umfangreichen Einrichtungen der angrenzenden Sonstigen Sondergebiete, unter dem Oberbegriff „Pflegen und Wohnen“, ausgerichtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieses gewünschte Planungsziel nicht durch entsprechende inhaltliche Festsetzungen gesichert wird. Es sind somit auch die anderen möglichen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig unter Berücksichtigung der getroffenen besonderen Regelungen.

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

##### **Zweckbestimmung - Alten- und behindertengerechte Wohnanlage -**

Der Bereich dieses festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Alten- und behindertengerechte Wohnanlage- umfaßt einen kleineren zweigeteilten Bauflächenbereich innerhalb des nördlichen Plangebietsteiles gelegen. Es handelt sich hier um eine vollständige Neuentwicklung zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen, die in ihrer Infrastruktur in das Gesamtkonzept der sozialen Einrichtung des Alten- und Pflegeheimes eingebunden werden sollen. Es ist hier jedoch ein eigenständiges Leben und Wohnen vorgesehen, bei dem die Möglichkeit zum Rückgriff auf andere Einrichtungen der Gesamtanlage gegeben ist.

Der Bereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung – Alten- und behindertengerechte Wohnanlage – festgesetzt.

Die zulässige Bebauung ist hier auf zwei in etwa gleich große, durch Baugrenzen umschlossene Bauflächen aufgeteilt, die in die vorhandene Großgrünstruktur eingebunden sind. Es ist eine zulässig dreigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) ist für beide Bauflächen mit je 675 qm festgesetzt. Die zulässige Geschoßfläche ist für beide Bauflächen mit je 2.025 qm festgesetzt. Durch Text ist bestimmt, dass bis zu 15 vom Hundert der jeweils zulässigen Grundfläche wie auch der jeweils zulässigen Geschoßfläche in die jeweils benachbarte Baufläche übertragen und errichtet werden darf.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude mit maximal 13,5 m Höhe über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zur Sicherung der sozialen Einrichtungen festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Erhaltungsfestsetzungen von Großgrünbestand als Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie Vegetationsflächen.

Eine Realisierung und Umsetzung der Planung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

### **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

#### **Zweckbestimmung - Alten- und Pflegeheim - sowie - Waldkindertagesstätte -**

Der Bereich dieses festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim- sowie -Waldkindertagesstätte- befindet sich östlich rückwärtig des südlichen Teiles der Altbebauung an der Déviller Straße und der östlich angrenzenden Regenwasserrückhalteinrichtung. Es handelt sich hier um einen Teil der Altbebauung der ehemaligen Postlehranstalt, der durch Umbau und Erweiterungsmaßnahmen als Bettenhaus für das Alten- und Pflegeheim entwickelt werden soll. Im südlichen Teil der Altbausubstanz ist der Erhalt und die Sicherung der hier bereits vorhandenen Waldkindertagesstätte vorgesehen. Die Sicherung der Waldkindertagesstätte an diesem Standort begründet sich mit der unmittelbaren Nähe zu den östlich angrenzenden Waldflächen und den hier südlich und östlich liegenden Frei- und Spielflächen.

Die Bebauung ist für diesen Bereich bezüglich der Geschossigkeit gegliedert und durch eine besondere Baugrenze abgegrenzt. Der südliche Baubereich dieser Baufläche ist mit einer zulässig eingeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt. Der nördliche Baubereich ist mit einer zulässig dreigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt. Hierzu ist weiter bestimmt, dass in dem zulässig dreigeschossigen Bereich keine weiteren Nichtvollgeschosse errichtet werden dürfen, somit über die drei zulässigen Vollgeschosse hinaus keine weiteres Dach- bzw. Staffelgeschoß möglich ist. Für den südlichen eingeschossigen Bereich gilt diese Sonderregelung nicht. Bei der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen bis 96 m zulässig. Ansonsten gelten hierfür die Regelungen der offenen Bauweise.

Dieser Bereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den Zweckbestimmungen -Alten- und Pflegeheim- sowie - Waldkindertagesstätte- festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) ist mit 1.500 qm und die zulässige Geschoßfläche (GF) mit 3.000 qm festgesetzt, wobei für die Waldkindertagesstätte die höchstzulässige Grundfläche mit maximal 300 qm festgesetzt ist und mit der gesamt zulässigen Grundfläche zu verrechnen ist. Weiter ist hier bestimmt, dass auch ausnahmsweise andere Nutzungen zulässig sind, die als Ergänzung der Einrichtung und Nutzung dienen, nach Art und Umfang deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 % der zulässigen Geschoßfläche umfassen.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude im zulässig eingeschossigen Bereich mit maximal 7,5 m Höhe über Erdgeschoß-Sockel und im zulässig zweigeschossigen Bereich + Staffelgeschoß mit maximal 11,0 m Höhe über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zur Sicherung der sozialen Einrichtungen festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Erhaltungsfestsetzungen von Großgrünbestand als Einzelbäume bzw. Baumgruppen und untergeordnet auch entsprechende Bereiche als von der Bebauung freizuhalten Fläche - Waldschutzstreifen- in 30 m Breite zum vorhandenen Waldrand sowie Vegetationsflächen.

Eine Umsetzung der Planung ist bereits auf der Grundlage von Entscheidungen nach § 35 Baugesetzbuch eingeleitet. Hierbei sind die städtebaulichen Regelungen des Bebauungsplanes im Vorwege bereits berücksichtigt.

**Sonstiges Sondergebiet (SO)****Zweckbestimmung – Alten- und Pflegeheim – (Hauptgebäude)**

Der Bereich dieses festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Alten- und Pflegeheim- umfaßt den Bereich des Hauptgebäudes der ehemaligen Postlehranstalt nordöstlich des vorgenannten Sonstigen Sondergebietes. Es handelt sich hier um den wesentlichen Teil der Altbebauung in diesem Bereich, der durch Umbau und Erweiterungsmaßnahmen als Bettenhaus für das Alten- und Pflegeheim entwickelt werden soll. Innerhalb dieser Gebäudeteile soll auch die gesamte betriebliche Infrastruktur, wie z. B. Verwaltung, Lager, Küche, Speise-, Schulungs- und Veranstaltungsräume sowie Personal- und Sozialräume usw. eingebunden werden.

Der Bereich ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung –Alten- und Pflegeheim- festgesetzt. Weiter sind durch textliche Festsetzungen notwendige Nutzungsergänzungen zur Sicherung der Gesamtanlage aufgenommen.

Die Bebauung ist mit einer zulässig dreigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen bis 96 m zulässig, ansonsten gelten hierfür die Regelungen der offenen Bauweise.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist mit 2.500 qm und die zulässige Geschoßfläche (GF) ist mit 5.700 qm jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Bauhöhenbegrenzung ist die zulässige Firsthöhe der Gebäude mit maximal 13,5 m Höhe über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zur Sicherung der sozialen Einrichtungen festgesetzt.

Darüber hinaus sind weiter umfangreiche Festsetzungen getroffen. Dies beinhaltet auch Erhaltungsfestsetzungen von Großgrünbestand als Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie Vegetationsflächen.

Zur Sicherung des erforderlichen Waldschutzabstandes zu den östlich gelegenen Waldflächen sind entsprechende Bereiche als von der Bebauung freizuhalten Fläche – Waldschutzstreifen- in 30 m Breite zum vorhandenen Waldrand festgesetzt.

Eine Umsetzung der Planung ist bereits auf der Grundlage von Entscheidungen nach § 35 Baugesetzbuch eingeleitet. Hierbei sind die städtebaulichen Regelungen des Bebauungsplanes im Vorwege bereits berücksichtigt.

**Sonstiges Sondergebiet (SO)****Zweckbestimmung –Alten- und Pflegeheim-**

Der Bereich dieses festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Alten- und Pflegeheim- befindet sich nordöstlich des vorgenannten Hauptgebäudes der

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für einen Teil der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes direkt über Anbindungen an die Déviller Straße. Die übrigen innergebietlichen Bauflächen werden durch das vorhandene und baulich zu ergänzende Wegesystem (GFL-Recht) mit zwei bestehenden Anbindungen an den Tremsbütteler Weg erschlossen. Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird auf weitergehende Ausführungen, auch zur Ver- und Entsorgung, unter Ziffer 4a und 4b der Begründung verwiesen.

#### **Private Grünfläche –Parkanlage-**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in seinem Nordteil von einer älteren Parkanlage geprägt. Diese Parkanlage ist gegliedert in drei Bereiche. Zum einen den geschlossenen Baumbestand im Nordwesten, Norden bzw. Nordosten entlang des Tremsbütteler Weges in unterschiedlicher Tiefe, der zentralen baumgruppenbestandenen freien Wiesenfläche und den den West- und Ostrand bildenden Baumgruppen entlang der hier vorhandenen innergebietlichen Erschließungswege.

Unter Berücksichtigung und Sicherung der erforderlichen Baubereiche, einschließlich einer weiteren Stellplatzanlage westlich der Haupteinfahrt, ist der Gesamtbereich dieser Parkanlage als private Grünfläche –Parkanlage- festgesetzt. Wesentliche Veränderungen sind hier nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein größtmöglicher Erhalt des Bestandes gesichert werden, um hier vielfältige Lebensräume zu sichern. Zur Verbesserung der Lebensräume, vorwiegend für Amphibien, ist jedoch in dem freien Wiesenbereich die Entwicklung eines neuen kleinen stehenden Gewässers als Tümpel vorgesehen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

#### **Regenwasserrückhaltebecken**

Im Südteil des Plangebietes, rückwärtig der Altbebauung an der Déviller Straße, befindet sich ein größeres naturnah gestaltetes und durch Großbaumbestand eingefasstes Regenwasserrückhaltebecken. Diese Fläche, einschließlich zugehöriger Nebenflächen, ist als Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser –Regenwasserrückhaltebecken- festgesetzt. Es dient der künftigen Rückhaltung der gefaßten anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit sind hier gegebenenfalls notwendige Maßnahmen vorgesehen, die auf der Grundlage der besonderen rechtlichen Vorschriften durchgeführt werden sollen.

#### **Wald**

Der Ostteil des Plangebietes ist vom vorhandenen Wald geprägt, der sich bis zum östlich verlaufenden Weg Tannengrund fortsetzt. Im Norden dieser vorhandenen Waldfläche ist unter Berücksichtigung erforderlicher Bausubstanz ein Eingriff in diese Waldfläche zur Sicherung notwendigen Waldabstandes gegeben. Für einen Teil dieser Waldflächen ist ein Verfahren zur Waldumwandlung im Sinne des Landeswaldgesetzes durchgeführt. Der Bescheid zur dauernden Waldumwandlung einer Teilwaldfläche im Bereich Malepartus liegt mit Schreiben vom 22. März 2004 vom Forstamt Trittau, Untere Forstbehörde vor. Die zum Ausgleich erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen sind zwischenzeitig gesichert. Die Planung ist auf das durchgeführte Waldumwandlungsverfahren inhaltlich abgestimmt.

Für die übrigen Waldflächen des Plangebietes verbleibt es beim Erhalt des Bestandes. Über die hier vorgesehene Erholungsfunktion hinaus ist auch auf die besondere Nutzungsform von Teilen der Waldfläche durch die innergebietlich vorhandene Waldkindertagesstätte hinzuweisen.

Hier vorhandene Einrichtungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung werden als verrohrte Leitung für Schmutzwasser und als offener Graben für Regenwasser planungsrechtlich als Leitungsrecht gesichert.

### **Grünordnungsplan**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein zugehöriger Grünordnungsplan auf der Grundlage einer Arbeitsfassung des Entwurfes 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 und der Ausgleichsmaßnahmen. Für die endgültige Fassung des Grünordnungsplanes ist die erneute Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand Januar 2005) zu Grunde gelegt. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet.

Die notwendigen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in die Planzeichnung, den Text und die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird auf die weitergehenden Ausarbeitungen unter Ziffer 6a und 6b dieser Begründung hingewiesen.

Das in der Südecke der Waldfläche gelegene Biotop der Sumpffläche ist gleichfalls als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 –Bereich Malepartus- wird an seiner Nordwestseite und Nordostseite begrenzt durch den bereits bestehenden Tremsbütteler Weg (K 12) sowie im Südwesten teilweise durch die bestehende Déviller Straße. Für diese Straßenzüge ist kein weiterer Ausbau vorgesehen.

Lediglich im Bereich der Déviller Straße soll ein kleiner Teil des hier neu entwickelten Allgemeinen Wohngebietes direkt an den Straßenzug angebunden werden. Hierbei ist die Zufahrtnahme über den vorhandenen Gehweg bzw. Gehweg/Parkstreifen vorgesehen. Der übrige Bereich des Plangebietes wird über die bestehende Hauptzufahrt nach Norden und die Nebenzufahrt nach Nordwesten an den Tremsbütteler Weg (K 12) verkehrlich angeschlossen. Innergebietlich ist hierfür eine Zuordnung der Verkehrsabläufe vorgesehen.

Der Bereich des Tremsbütteler Weges entlang dem Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass hierfür die notwendigen Abstände und Bauverbote nach dem Straßen- und Wegegesetz einzuhalten sind. Die erforderlichen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind innerhalb der festgesetzten Bauflächen berücksichtigt. Die Anbauverbotszonen sind in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand des Tremsbütteler Weges dargestellt. Darüber hinaus ist der betreffende Bereich des Tremsbütteler Weges an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang festgesetzt, so dass sich für den Hauptteil des Plangebietes die verkehrlichen Anbindungen nur über die beiden bestehenden Abfahrten ergibt.

Für die vorhandenen Straßenzüge werden nachfolgend zugehörige Regelquerschnitte wiedergegeben, die in der Planzeichnung zum Nachvollzug markiert sind. Dies betrifft auch die innergebietlichen privaten Erschließungsflächen des durchgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bzw. des Geh- und Fahrrechtes vor dem Haupthaus.

Innergebietlich werden die Bauflächen und die Grünflächen durch private Straßen und Wege erschlossen und verbunden. Die privaten Straßen und Wege sind ihrer Funktion und Bedeutung in den entsprechenden Breiten vorgesehen und als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. als Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Auch diese privaten verkehrlichen Erschließungen der Straßen und Wege sind mit ihren Regelquerschnitten nachfolgend aufgeführt und gleichfalls in der Planzeichnung bezeichnet.

Von dem Investor ist sicherzustellen, dass die innergebietlichen privaten Erschließungen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für angemessene Belastungen ausgebaut werden. An erforderlichen Einengungsstellen, z. B. im Kronentraufbereich vorhandener als zu erhalten festgesetzter Einzelbäume bzw. Baumgruppen, sind durch Text besondere Regelungen zur Ausgestaltung dieser privaten Erschließung festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die notwendigen Verbreiterungen zur Sicherung einer 4,75 m breiten Fahrbahn als Regelbreite.

Die Privatstraßen dürfen an den Tagen der Müllabfuhr nicht zugeparkt werden. Es muß eine Fahrgasse von 3,55 m Breite als Durchfahrtmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge gesichert sein.



Regelquerschnitte der öffentlichen und privaten Straßen:

**Dévilleur Straße vor Nr. 7 außerhalb des Bebauungsplangebietes von West nach Ost**  
ohne Parkstreifen:

a – a 1,5 m Fußweg, 1,1 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 1,1 m Straßenbegleitgrün,  
1,5 m Fußweg

**Dévilleur Straße vor Nr. 10 teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes von West nach Ost**

mit Parkstreifen:

b – b 1,5 m Fußweg, 1,1 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 2,2 m Parkstreifen, 1,1 m  
Straßenbegleitgrün, 1,5 m Fußweg

**Dévilleur Straße vor Nr. 19 außerhalb des Bebauungsplangebietes von West nach Ost**  
ohne Parkstreifen:

c – c 1,5 m Fußweg, 0,75 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn, 1,1 m Straßenbegleitgrün,  
1,5 m Fußweg

**Tremsbütteler Weg (K 12) vor Nr. 83/98 außerhalb des Bebauungsplangebietes von Nord nach Süd**

mit abgesetzten Fuß- und Radweg:

d – d 5,2 m Fahrbahn, 1,75 m befestigter Trennstreifen, 2,0 m Fuß- und Radweg, 0,5 m  
Muldenrinne

**Tremsbütteler Weg (K 12) vor Nr. 85 –Wohngebäude- außerhalb des Bebauungsplangebietes von Nord nach Süd**

mit abgesetzten Fuß- und Radweg:

e – e 5,2 m Fahrbahn, 1,75 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Fuß- und Radweg

**Tremsbütteler Weg (K 12) vor Nr. 85 –landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude- außerhalb des Bebauungsplangebietes von Nord nach Süd**

mit abgesetzten Fuß- und Radweg:

f – f 5,0 m Fahrbahn, 4,0 m Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulde, 2,0 m Fuß- und  
Radweg

**Tremsbütteler Weg (K 12) östlich Haupteingang von Nord nach Süd**

mit abgesetzten Fuß- und Radweg:

g – g 5,1 m Fahrbahn, 5,5 m Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulde, 2,0 m Fuß- und  
Radweg

**Privatstraße 1 – Nebeneinfahrt (GFL-Recht) - Regelbreite**

h – h ohne Fahrbahnaufweitung: 4,75 m Fahrbahn Mischverkehrsfläche

i – i mit Fahrbahnaufweitung: 5,5 m Fahrbahn Mischverkehrsfläche vor  
Besucherstellplätze

j – j ohne Fahrbahnaufweitung: 4,75 m Fahrbahn Mischverkehrsfläche

**Privatstraße 2 – Haupteinfahrt (GFL-Recht) - Regelbreite**

k – k mindestens 5,75 m Fahrbahn Mischverkehrsfläche vom Tremsbütteler Weg bis  
Haupthaus

**Umfahrt vor Hauptgebäude (GF-Recht) - Regelbreite**

l – l mindestens 3,25 m Fahrbahn

Für die Privatstraße 1, festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist durch Text bestimmt, dass die Regelbreite von 4,75 m an zulässigen Einengungsstellen, wie z. B. im Kronentraufbereich von Einzelbäumen oder Baumgruppen reduziert werden darf auf mindestens 4,0 m. Hierdurch kann unter Anwendung der Vorgaben der EAE 85/95 ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw/Pkw bei Schrittgeschwindigkeit gesichert werden.

Da innergebietlich in den verschiedenen Baugebieten auch mit Besucherverkehr zu rechnen ist, sind an unterschiedlichen Stellen entlang der innergebietlichen Privatstraße des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes besondere Besucherstellplätze bzw. Stellplätze angeordnet, die für diesen Zweck bereitgehalten werden sollen. Die festgesetzten Besucherstellplätze vor dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „alten- und behindertengerechte Wohnanlage“ ist aus diesem Grunde nicht mit den erforderlichen Pflichtstellplätzen der künftigen baulichen Anlage zu verrechnen.

Die erforderlichen Pflichtstellplätze sollen, soweit möglich, in Tiefgaragen errichtet werden. Insbesondere trifft dies für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung und dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „alten- und behindertengerechte Wohnanlage“, erschlossen durch die innergebietliche Privatstraße, zu.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist besonders auf den Erhalt und den Schutz des vorhandenen sowie zu erhaltenden Baumbestandes zu achten. Dies gilt speziell bei gegebenenfalls erforderlichen Grundwasserabsenkungen.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

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

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

##### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen in gebietspezifischen erforderlichem Umfang gesichert. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Regenwasserrückhalteeinrichtung, die als Notversorgung dienen könnte. Technische Einrichtungen zur Wasserentnahme als Löschwasserversorgung sind hier zu entwickeln und einzurichten nach vorheriger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

##### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Innergebietlich befindet sich eine ältere Transformatorstation, die für die künftigen Leistungsanforderungen nicht mehr ausreichen wird. Durch den Investor sind daher entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Auf konkrete Standortfestungen für die Transformatorstation wird jedoch verzichtet, um Standortoptimierungen zu ermöglichen.

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

##### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Innergebietliche Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Der Versorgungsträger E.ON Hanse AG teilt in seiner Stellungnahme vom 21. November 2003 mit, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 –Bereich Malepartus- keine Gasleitungen vorhanden sind. Zur Sicherung einer Versorgung mit Erdgas wären hierfür Gastrassen im Bereich der Erschließungsgehwege einzuplanen. Dies wäre mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

##### **Telekommunikation**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, TINL Nord, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 47 70 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Insbesondere aus Gründen zum Erhalt des Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich weiterhin auch auf die besondere Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand geprägt ist und nur wenige Bereiche für eine beeinträchtigungsfreie Leitungstrassierung geeignet sind, bzw. einen zusätzlichen Eingriff in den Großgrünbestand erfordern. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

#### **Television**

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

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

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

#### **Abfallentsorgung**

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

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

Besondere Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind innergebietslich nicht erforderlich, da eine Durchfahrtsmöglichkeit besteht und somit ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Privatstraßen dürfen allerdings an den Tagen der Müllabfuhr nicht zugesperrt werden. Es muß eine Fahrgasse von 3,55 m Breite als Durchfahrtsmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge gesichert sein.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargtheide. Für den Bereich des Leitungsnetzes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist zwischenzeitig bereits eine

erste ingenieurmäßige Leistungsüberprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass dieses Entsorgungsleitungssystem hinreichend leistungsfähig ist. Lediglich im Bereich des bestehenden Abwasserpumpwerkes an der Déviller Straße sind voraussichtlich Leistungserhöhungen der Pumpen erforderlich. Hierzu sind noch abschließende Abstimmungen durchzuführen. Es sind somit notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen, dies betrifft gegebenenfalls auch erforderliche Maßnahmen am Pumpwerk Déviller Straße.

Die Stadt geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich gesichert ist. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Die Stadt 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.

Für die innergebietlich verlaufenden Leitungsteile der Schmutzwasserentsorgung sind die erforderlichen Leitungsrechte festgesetzt.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Hierzu ist eine gesonderte Untersuchung zur technischen Realisierung der Erschließung bezüglich der Oberflächenentwässerung erstellt in der berechnet worden ist, dass das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ausreichend dimensioniert ist, um die aus der Bebauungsplanung resultierende Mehrmenge aufzunehmen, ohne dass Umbauten bzw. Erhöhung der Einleitungsmengen an der Einleitungsstelle in das Verbandsgewässer erforderlich werden.

Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen, sofern aus der Umsetzung der Planung sich notwendige Umbauten der Regenwasserrückhaltungsanlage oder eine Erhöhung der Einleitung ergeben.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Über dieses Entsorgungsleitungssystem werden die anfallenden Oberflächenwasser bestehenden Regenwasserrückhaltungsanlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten, entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem.

Die Ableitung erfolgt in das bestehende Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet zum einen mit relativ hohem Grundwasserstand und zum anderen mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Besondere Regelungen und Festsetzungen sind aus diesen Gründen nicht vorgenommen.

## 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

### a) Intensivtierhaltung

Im Nahbereich des Plangebietes, nördlich gegenüber des Tremsbütteler Weges, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung. Es handelt sich bei diesem Betrieb um eine seinerzeitige Aussiedlung aus dem Innenstadtbereich.

Zum Neubau eines Schweinemaststalles sind zu den Belangen der Geruchsimmissionen, sowohl im Jahre 1996 als auch im Jahre 1997, Gutachten als Standortanalyse zum Neubau eines Schweinemaststalles, Tremsbütteler Weg 85 und Umgebung durch Professor Dr. Jörg Oldenburg, Dorfstraße 58 in 21734 Oederquart erstellt.

Für einen betriebsnotwendigen Anbau als Erweiterung des vorhandenen Schweinemaststalles ohne weitere Bestandserhöhungsmöglichkeiten ist von Seiten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Kiel, eine Immissionsschutzstellungnahme mit Datum vom 12.12.2002 erstellt, die mit Datum vom 17.02.2003 ergänzt wurde. Hierbei ist von dem Gutachter festgestellt, dass bei Anwendung einer Sonderbeurteilung bzw. Ausbreitungsbeurteilung (wie Prof. Dr. Oldenburg) die geplanten Maßnahmen in der Schweinehaltung eine Verringerung der Immissionen zur Folge haben.

Als gleiches Ergebnis ist somit die Verbesserung der Immissionsverhältnisse zu erwarten. Hiernach bleibt die Errichtung von Wohnbebauung, soweit sie nach dem vorhandenen Gutachten von Professor Dr. Oldenburg realisierbar ist, auch weiterhin möglich. Unter diesem Ansatz können die Isolinien für die Immissionshäufigkeit aus dem Gutachten Professor Dr. Oldenburg nach wie vor angewandt werden.

Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses ist davon auszugehen, dass eine mögliche Geruchsbeeinträchtigung nicht auszuschließen ist, diese jedoch nur wenige Jahresstunden betragen wird. Belastet ist hiernach überwiegend der nördliche bzw. nordöstliche Teil der Parkanlage.

Eine unvertretbare Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung wird demnach nicht gegeben sein.

In dem Gutachten des Prof. Oldenburg sind die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im Umfeld der Stallanlage dargestellt mit der Iso-Linie für die Immissionshäufigkeit 10 %, berechnet auf eine Immissionskonzentration von einer Geruchseinheit je Kubikmeter Luft.

Diese Iso-Linie der 10 %igen Immissionshäufigkeit stellt für diese Betriebssituation die uneingeschränkte Zulässigkeitsgrenze für eine mögliche Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung dar.

Im Falle der vorliegenden Planung werden durch die weiteren Abstände zu dieser Iso-Linie deutlich geringere Immissionshäufigkeiten als 10 % der Jahresstunden gegeben sein. Hierzu ist weiter klarzustellen, dass die ermittelten Wahrnehmungshäufigkeiten nicht Geruchsbeeinträchtigungen gleichzusetzen sind.

Nachfolgend wird eine Ablichtung der Planzeichnung –Entwurf- in einer Verkleinerung wiedergegeben, in der die Isolinien der Immissionshäufigkeiten aus dem Gutachten von Prof. Dr. Oldenburg übertragen sind und der seinerzeitigen Darstellung im Vorentwurf entsprechen.

Aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen zur Immissionsproblematik aus dem Intensivtierhaltungsbetrieb sind weitergehende Abklärungen und Klarstellungen erfolgt, die in den Schreiben des Gutachters Prof. Dr. Oldenburg vom 22. Januar 2004 und 11. März 2005 aufgearbeitet und dargelegt sind und auch gleichzeitig Grundlage von einzelnen Abwägungsentscheidungen im Aufstellungsverfahren waren.

In dem Schreiben vom 22. Januar 2004 ist die Veränderung der Wahrnehmungshäufigkeit für Gerüche im Umfeld des landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetriebes durch den Neubau eines Schweinemaststalles bei gleichzeitiger Verringerung der Belegungsdichte in den vorhandenen Ställen ohne Veränderung des Gesamtbestandes aufgearbeitet. Hierbei sind die Eingangsdaten nach aktuellen Rechenmethoden überprüft.

In dem Schreiben vom 11. März 2005 sind umfangreiche Ausführungen zur Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 laut der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie dargelegt. Dies betrifft auch die Ausführungen zur GIRL-Bewertung von Stunden, an denen keine Geruchswahrnehmungen gegeben sind. Weiter sind Aussagen zu Prognoseschärfe und den der Ermittlung zugrunde liegenden Rastermaßen getroffen.

Zu der Anwendung der Windrose für den Standort Hamburg-Fuhlsbüttel als Vergleichsstandort wird umfangreich dargelegt, inwieweit sich die zwischenzeitig leichten Verschiebungen auf der Windrose auf die durchgeführten Ermittlungen auswirken.

Als Abschluß ist eine Beurteilung zu Gerüchen im Bereich des Bebauungsplanes aufgeführt.

Hiermit wird erneut umfangreich dargelegt, dass es zu keinen unververtretbaren Geruchsbeeinträchtigungen kommen wird unter Zugrundelegung der genehmigten Einrichtungen mit ihrer Belegungsdichte.

Die Schreiben vom 22. Januar 2004 und 11. März 2005 sind Anlage der Begründung. Daher wird auf inhaltliche Wiederholungen verzichtet. Weitergehendes ist aus diesen Anlagen nachzuvollziehen und abzuleiten.





5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionenb) Verkehr

Zur Aufarbeitung der Problematiken des Lärmschutzes zu der nach Nordwesten hin abgesetzten Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck sowie zu dem Straßenverkehrslärm aus den das Plangebiet berührenden Straßenzügen des Tremsbütteler Weges (K 12) und der Déviller Straße (innerörtliche Gemeindestraße) sind für die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck Zugzahlen als Prognosebelastung für das Jahr 2010 berücksichtigt, wie sie für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung und Ergänzung der Stadt vorliegen.

Für die Belastungen aus dem Straßenverkehr sind zum einen Daten aus dem innerstädtischen Verkehrskonzept der Stadt Bargtheide vom 28. November 2001, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, und zum anderen aus der Ausarbeitung Verkehrsmengen und Verkehrsabläufe im Bebauungsplan Nr. 41 (Ziel- und Quellverkehr) vom 28. Juli 2004, ML-Planung, Lübeck, berücksichtigt.

Unter diesem Ansatz ist davon auszugehen, dass hinreichend verwertbare Verkehrsmengendaten, sowohl aus Schienenverkehr wie auch aus Straßenverkehr, für eine Schalltechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 –Bereich Malepartus- zur Verfügung stehen.

Zur Aufarbeitung der Belange ist eine Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 41 „Malepartus“ der Stadt Bargtheide durch Lairm Consult GmbH, Hammoor, mit Datum vom 2. September 2004 erstellt, aus der zur Vereinfachung die Ausführungen zu 6.1 Begründung nachfolgend zitiert werden:

**Beginn des Zitats:****6.1. Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Bargtheide und wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf dem Tremsbütteler Weg und der Déviller Straße sowie des Schienenverkehrs auf der DB-Strecke Hamburg – Lübeck (*verläuft ca. 370 m nordwestlich des Plangebiets*) belastet.

Die Lärmbelastung führt am Tage und in der Nacht an den schienen- bzw. straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen, am Tage und in der Nacht in den Sondergebieten „Therapie“ / „Alten + Pflegen“ sowie „Alten + Behinderten gerechtes Wohnen“ und in den allgemeinen Wohngebieten zur Überschreitung der Orientierungswerte von 50 bzw. 55 dB(A) am Tage und 40 bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden am Tage im westlichen Teil des Plangebietes an den schienen- und straßenzugewandten und teilweise seitlichen Fronten der SO – Baugrenzen „Alten + Pflegen“ und „Therapie“ bis zu einem Abstand von 52 m vom Tremsbütteler Weg überschritten. Nachts ergeben sich bis auf die Baugrenze SO „Waldkindertagesstätte“ an allen schienen- und straßenzugewandten sowie seitlichen Fronten der geplanten SO und WA-Baugrenzen Überschreitungen der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte von 47 bzw. 49 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht empfohlen, da sich mit städtebaulichen vertretbaren Wandhöhen (*bis zu 4 m*) lediglich die unteren Geschosse der Bebauung (*geplant sind bis zu IV Vollgeschoss*) innerhalb der Baugrenzen schützen lassen und die Schutzwirkung insbesondere in der Nacht im nördlichen Bereich des B-Plans auf

Grund der großen Entfernung zwischen DB-Strecke und möglichen aktiven Schutzmaßnahmen im Norden des Plangeltungsbereiches nur gering ( $< 3 \text{ dB(A)}$ ) ausfällt. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen daher außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von bis zu  $8 \text{ dB(A)}$  sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) im wesentlichen Teil des Plangeltungsbereichs auf der Nordseite der SO – Baugrenzen „Alten + Pflegen“ und „Therapie“ bis zu einem Abstand von 52 m vom Tremsbütteler Weg nicht zulässig. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **Auswirkungen des B-Plans auf die Nachbarschaft**

Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich an den vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft Pegelzunahmen von bis zu  $0,8 \text{ dB(A)}$  am Tage und bis zu  $0,4 \text{ dB(A)}$  in der Nacht.

Diese Pegelerhöhung liegt unterhalb der so genannten Erheblichkeitsschwelle von  $3 \text{ dB(A)}$  und ist im allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar. Deshalb ist davon auszugehen, dass hier keine Unzumutbarkeit der künftigen Lärmbelastung an der vorhandenen, benachbarten Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 41 vorliegt.

*Ende des Zitats*

Die aus der Schalltechnischen Untersuchung abzuleitenden Festsetzungen nach Ziffer 6.2 sind sowohl in der Planzeichnung als auch im Text im erforderlichen Umfang berücksichtigt, so dass keine weiteren Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den getroffenen Festsetzungen des passiven Schallschutzes zur Sicherung schallgedämmter Lüftungen für die besondere Planungssituation zur Entwicklung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im kritischen Bereich die Anforderungen des Schutzes für Schlafzimmer auch für die Bewohnerzimmer des Alten- und Pflegeheimes gelten sollen, da die Bewohnerzimmer in der Regel auch Schlafzimmer sind.

Auf eine Wiederholung von Inhalten der Schalltechnischen Untersuchung und der Anlage bezüglich der Verkehrsmengen und Verkehrsabläufe hierzu wird verzichtet. Die Verkehrsmengen und Verkehrsabläufe im Bebauungsplan Nr. 41 (Ziel- und Quellverkehr) sowie die Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 41 „Malepartus“ sind Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

Andere zu beachtende Belange des Immissionsschutzes sind nicht bekannt.

## 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

### a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 -Bereich Malepartus- handelt es sich um einen Teil des durchgrünten nordöstlichen Siedlungsrandes der Stadt. Er beinhaltet den Bereich der ehemaligen Postlehranstalt einschließlich Teilbereiche der östlich angrenzenden Waldfläche sowie den nordwestlich liegenden Bereich des Parkes.

Der Bereich der Baulücke an der Déviller Straße war bisher teils umfangreich befestigte Stellplatzfläche der ehemaligen Postlehranstalt. Zwischen diesen Parkplatzflächen bis hin zur Déviller Straße erfolgte eine Gartennutzung ehemaligen Mitarbeiter, die zwischenzeitig aufgegeben wurde.

Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich der Altbaubereich der ehemaligen Postlehranstalt mit zugeordneten Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die teilweise auch in die angrenzenden Grünflächen eingebunden sind. Ein Erhalt dieser Einrichtungen ist jedoch nicht vorgesehen. Der Altbaubereich umfaßt erhebliche Gebäudekomplexe mit Nebeneinrichtungen und -anlagen von Norden nach Süden hin am Tremsbütteler Weg bis rückwärtig der Altbebauung an der Déviller Straße.

Erschlossen wird das Gebiet durch bestehende innergebietliche Wegeführungen vom nordwestlichen Tor (1) am Tremsbütteler Weg (Ortsdurchfahrtsgrenze) über einen gepflasterten bzw. asphaltierten Weg zu den Stellplatzflächen nordöstlich rückwärtig der Déviller Straße. Dieser Weg führt ferner zur vorgenannten Altbebauung mit befestigter Umfahrt vor dem Hauptgebäude und weiter über umfangreich befestigte zusätzliche Flächen zum Tremsbütteler Weg (Haupteinfahrt).

Die übrigen Bereiche westlich der bestehenden Altbebauung der ehemaligen Postlehranstalt stellen sich als naturnahe Parkanlage mit offenen Wiesenbereichen dar. Die Parkanlage ist teilweise mit umfangreichen Baumgruppen bestanden und nach Norden und Westen durch geschlossenen Baumbestand abgegrenzt. Durch diesen Baumbestand führt eine wassergebundene Wegeverbindung parallel des Tremsbütteler Weges bis zu den beiden Eingangsbereichen.

In diesem Parkbereich sind zwischenzeitig aufgelassene Freizeiteinrichtungen der ehemaligen Postlehranstalt eingebunden, wie z. B. das stillgelegte und zwischenzeitig verfüllte Schwimmbecken. Nordöstlich der Altbebauung des Hauptgebäudes befinden sich noch deutlich erkennbare Bereiche ehemaliger Tennisplätze, die durch vorhandenen Baumbestand eingebunden sind.

Östlich des im Süden vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens, dem Hauptgebäude der ehemaligen Postlehranstalt, sowie der nördlich liegenden Tennisplätzen geht dieser Bereich der bisherigen Bauflächen unmittelbar und ohne Übergang in den Wald des Bereiches Malepartus über.

Diese zu berücksichtigende Waldgrenze ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Trittau vor Ort überprüft, festgelegt und in der Planzeichnung als Waldabgrenzung übernommen. Für den südlichen und mittleren Teil dieser Waldflächen kann der nach dem Landeswaldgesetz zu sichernde Waldschutzstreifen für den vorhandenen und als Erweiterungsbauvorhaben geplanten Bereich eingehalten werden. Im Nordteil zum Tremsbütteler Weg hin ist aus der Gesamtkonzeption dieser umfangreichen Anlage die Errichtung von weiteren Bettenhäusern erforderlich. Hierfür können die erforderlichen Waldschutzabstände jedoch nicht gesichert werden, so dass für eine Fläche von ca. 0,34 ha eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Seitens der Grundstückseigentümerin und der Investorin wurde das Verfahren zur Waldumwandlung eingeleitet und zwischenzeitig abgeschlossen. In der Entwurfsfassung ist der umzuwandelnde Bereich einschließlich eines kleineren Teiles des bisherigen Baugrundstückes als private Grünfläche –Schutzgrünfläche- festgesetzt. Mit den nunmehr in diesem Bereich geltenden Abgrenzungen der Waldflächen kann der erforderliche Waldabstand gegenüber der künftigen Bebauung im Nordteil der Bauflächen hinreichend gesichert werden.

Bei dem nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um den bisherigen naturnah gestalteten Parkbereich der ehemaligen Postlehranstalt. In diesem Parkbereich sind neben offenen Wiesenflächen gestaltend unterschiedlich große Baumgruppen verschiedenster Arten gepflanzt. Nach Norden und nach Nordwesten hin wird der Raum des offenen Parks durch einen geschlossenen Baumbestand zum Tremsbütteler Weg abgegrenzt. Dieser geschlossene Baumbestand ist gleichfalls stark unterschiedlich strukturiert. In ihm eingebunden sind Bereiche mit aus heutiger Sicht nicht als standortgerecht zu bewertende kleinere, geschlossene Nadelbaumbepflanzungen. Zur Erhöhung der Qualität des Parkgeländes und des geschlossenen Baumbestandes ist es vorgesehen, langfristig einen vertretbaren Umbau dieser Nadelbaumbestände vorzunehmen. Rücksicht soll hierbei auf den Gesamtbestand des Großgrüns genommen werden.

Für den Bereich der bisherigen Stellplatzanlage rückwärtig der Déviller Straße ist die Herausnahme umfangreichen Baumbestandes im Bereich der Gliederungsflächen der ehemaligen Stellplatzanlage erforderlich.

Für einen Teil dieses zu entfernenden Baumbestandes ist auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch bereits eine Entfernung durchgeführt. Für einige wenige Bäume besteht noch das weitere Erfordernis zur Herausnahme. Diese Bäume sind als künftig entfallende Einzelbäume dargestellt. Für den degenerierten Knick entlang der Déviller Straße erfolgte ein Entfernen auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist topographisch leicht wellig strukturiert und weist im Bereich der Déviller Straße Höhen von 38,0 m NN aus, die nach Norden in Richtung Tremsbütteler Weg bis auf wenig über 42,0 m NN ansteigen. Im Bereich der östlichen Waldflächen ist gleichfalls leicht welliges Gelände vorhanden. Hier ist jedoch auf eine topographische Ermittlung der Geländehöhen verzichtet worden.

Die Bauflächen sind, soweit möglich und vertretbar, in vorbelastete Bereiche von Infrastrukturflächen bzw. ehemalige Freizeiteinrichtungen eingebunden. Nur im geringen Umfang greifen diese neuen Bauflächen in bisherige vorhandene Freiflächen ein. Es ist somit auch hier eine Minimierung der notwendigen Eingriffe vorgenommen worden. Dies betrifft auch die notwendigen Eingriffe in den vorhandenen Großgrünbestand. Dies ist in dem Inhalt des Bebauungsplanes berücksichtigt und soweit erforderlich festgesetzt.

Für das Plangebiet sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind in diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende zu berücksichtigende Belange sind durch bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge gesichert, so dass hier nichts Weiteres erforderlich ist.

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

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dient der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-. Beauftragt zur Erstellung dieses Grünordnungsplanes ist das Büro Bendfeldt-Schröder-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und zur Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Plangebietes und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen, sowohl durch Planzeichen als auch durch Text, getroffen. Zu sichernde Hinweise sind in die Begründung aufgenommen.

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

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus - der Stadt Bargtheide ist selbstständiger Plan. Sein Inhalt ist in den Bebauungsplan eingestellt. Mit Planstand November 2004 ist das Feststellungsverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn –Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom 03. März 2005 sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge mitgeteilt. Hierüber hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 23. Juni 2005 abgewogen und beschlossen. Somit gilt der Grünordnungsplan als festgestellt. Die Bekanntmachung des festgestellten Grünordnungsplanes erfolgte am 11. Juli 2005.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus - aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen des Erläuterungsberichtes sind 2 Planzeichnungen, Plan Nr. 1 „Bestand + Bewertung“ sowie Plan Nr. 2 „Eingriffe + Ausgleich“ beigefügt.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsleistungen werden innerhalb des Plangebietes zum Schutzgut Boden sowie zu den Eingriffen in den Knickbestand bzw. zu den Eingriffen in den Großgrünbestand der Bäume und Baumgruppen nicht zu erbringen sein. Der Ausgleich wird daher als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dies ist in dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan vollständig ermittelt und aufgearbeitet auch unter Berücksichtigung von bereits erfolgten Ausgleichsmaßnahmen durch das Waldumwandlungsverfahren sowie zwischenzeitig erteilte Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes und bereits genehmigten Eingriffen in den Grünbestand.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen des Ausgleiches sind gleichfalls im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan beschrieben. Die Stadt hat diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage abgeschlossener städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern bzw. Investoren im erforderlichen Umfang gesichert.

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung sind insgesamt 4.380 qm Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Alternativ kann eine doppelt so große Fläche (8.760 qm) Intensivgrünland in Extensivgrünland (gesteuerte Mahd oder reduzierte Beweidung) umgewandelt werden.

Für den Ausgleich der übrigen ermittelten Eingriffe in den Grünbestand sind gleichfalls Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Auch diese Maßnahmen sind, soweit erforderlich, durch entsprechende städtebauliche Verträge abgesichert und bereits teilweise durchgeführt.

Für die öffentlichen und privaten Erschließungsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Bauflächen ergeben sich notwendige Eingriffe in einen vorhandenen Waldbestand, eine Gewässerbeseitigung, eine Knickrodung und Eingriffe und Verluste von Einzelbäumen. Auch hierfür ist auf geeignete Weise ein vollständiger Ausgleich gesichert.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.380 qm bei Herausnahme der vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung und von 8.760 qm bei einer Extensivierungsmaßnahme wie z. B. Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland.

Für die durchgeführte Waldumwandlung bestand ein Ausgleichsbedarf von 9.561 qm. Die Maßnahme ist abgeschlossen.

Für die Gewässerbeseitigung des Zierteiches besteht ein Ausgleichsbedarf von 485 qm.

Für den Verlust von Einzelbäumen besteht ein restlicher Ausgleichsbedarf von 14 neu zu pflanzenden Einzelbäumen. Die bereits zuvor entfernten Einzelbäume sind vollständig ausgeglichen und das Verfahren abgeschlossen.

Für den Verlust von Gehölzflächen besteht ein Ausgleichsbedarf von 630 qm, der auf den Poolflächen der Stadt durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen wird. Standort dieser Ausgleichsfläche wird die halboffene Weidelandschaft auf dem Bornberg sein, wo mehrere kleine Gehölzinseln ausgebildet werden sollen. Als Arten sollen dornige Sträucher, wie z. B. Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und verschiedene einheimische Rosenarten (*Rosa* sp.) gewählt und in einem Raster von ca. 1,50 m x 1,50 m gepflanzt werden. Die Gehölzinseln sind in der Anwachsphase abzuräumen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind im Herbst 2005 vorzunehmen. Dies wird durch die Stadt als Eigentümerin der betreffenden Poolfläche gesichert.

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 Maßnahmen des Bebauungsplanes nur als gering zu bezeichnende Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind umfangreiche Maßnahmen getroffen zum überwiegenden Erhalt der hier vorhandenen Landschaftsstrukturen und des behutsamen Einfügens der baulichen Anlagen.

In dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan sowie den zugehörigen Gutachten und Bestandserfassungen sind diese Themen umfangreich aufgearbeitet, daher wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Zu den Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen wird aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan die Tabelle 7 „Übersicht über Eingriffe und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie Ausgleichszahlungen“ nachfolgend abgedruckt.

Zitat:

**Tab. 7: Übersicht über Eingriffe und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie Ausgleichszahlungen**

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Ausgleich bzw. Ersatz
Vollversiegelung 4.272 qm	1 : 1 (erhöht)	4.272 qm	⇒ Kein Ausgleich im Gebiet möglich ⇒ <b>Ausgleichs-Poolfläche am Bornberg,</b> dafür Zahlung an die Stadt von 32.850,00 EUR
Teilversiegelung 215 qm	1 : 0,5 (erhöht)	<u>108 qm</u> 4.380 qm	⇒ <b>vollständig kompensiert</b>
Waldumwandlung 3.187 qm	1 : 3 (FA Trittau)	9.561 qm	⇒ Kein Ausgleich im Gebiet möglich ⇒ inzwischen erfolgte <b>Ausgleichszahlung</b> von 19.800,00 EUR (Verfahren abgeschlossen) ⇒ <b>vollständig kompensiert</b>
Verlust von Gehölzflächen 630 qm	1 : 1	630 qm	⇒ Kein Ausgleich im Gebiet möglich ⇒ <b>Ausgleichs-Poolfläche am Bornberg,</b> dafür Zahlung an die Stadt von 7.875,00 EUR ⇒ <b>vollständig kompensiert</b>
Verlust eines Knickabschnittes 63 m	1 : 2 (gemäß Knickerlass)	126 m	⇒ Kein Ausgleich im Gebiet möglich ⇒ Ersatz durch Knickneuanlage an <b>Emil-Nolde- Schule</b> von 70 m (Verfahren abgeschlossen) ⇒ Ersatz durch Maßnahmen G2 (34,5 m) und A1 (50,5 m) aus <b>B-Plan Nr. 19:</b> 56 m (Verfahren abgeschlossen) (verbleibender Rest von Maßnahme A1: 29 m) ⇒ <b>vollständig kompensiert</b>
Gewässerverlust 485 qm	1 : 1	485 qm	⇒ Gewässerneuanlage 375 qm + Grabenöffnung 65 m + Umgestaltung Gräben am Waldtümpel ⇒ <b>vollständig kompensiert</b>
Rodung von Bäumen 43 Stück	s. Tabelle Baumschutz- satzung	70 Stück	⇒ im Vorwege bereits Fällung von 43 Bäumen, Ausgleichszahlung über 21.000 EUR ist erfolgt (Verfahren abgeschlossen)
6 Stück	s. Tabelle Baumschutz- satzung	14 Stück	⇒ Kein Ausgleich durch Pflanzung von 14 Ersatz- bäumen im Gebiet möglich ⇒ <b>Ausgleichszahlung 4.200,00 EUR</b>

Die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Daten zu Ständen der Öko-Konten stellen lediglich eine Momentaufnahme dar und sind somit nicht verbindlich für die darauf folgenden Zeiträume anzusehen. Das Führen dieser Öko-Konten und der notwendige Abgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt losgelöst von allen städtebaulichen Planungen der Stadt.

Zur Ermittlung der Kosten des Ausgleiches wird die Ziffer 6, Tabellen 8 und 9, mit den aufgeführten Einzelmaßnahmen der Kostenschätzung aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan nachfolgend abgedruckt.

Zitat:

Tab. 8: Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich bzw. im Stadtgebiet

Menge	Maßnahme	EP	GP
375 qm	Neuanlage eines Gewässers mit naturnaher Gestaltung (geschwungene Uferlinie, unterschiedlichen Böschungsneigungen, Flach- und Tiefwasserbereiche)	20,00 EUR/ qm	7.500,00 EUR
65 m	Entrohrung eines Grabenabschnittes (Entfernung des Rohres in vorhandener Grabenmulde))	100,00 EUR/ m	6.500,00 EUR
---	Umgestaltung der Gräben am Waldtümpel	pauschal	1.500,00 EUR
4.380 qm	Ersatzfläche im Ökokonto am Bornberg	7,50 EUR/ qm	32.850,00 EUR
630 qm	Gehölzinseln auf der Ersatzfläche im Ökokonto am Bornberg	12,50 EUR/ qm	7.875,00 EUR
		Summe	56.225,00 EUR

In den Herstellungskosten sind weder die Baunebenkosten (ca. 15 %) noch die Mehrwertsteuer (16 %) enthalten.

Die Ausgleichszahlungen sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Tab. 9: Ausgleichszahlungen für verbleibende Defizite

Verbleibendes Defizit	Ausgleichszahlung
Eingriffe in Baumbestand: 14 Bäume (300,00 EUR/ Stück)	4.200,00 EUR
Summe	4.200,00 EUR



Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen, wie sie im Grünordnungsplan dargestellt sind. Sollte aus zur Zeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 –Bereich Malepartus- nach den bisherigen Vorstellungen und Festlegungen nicht realisierbar sein, behält sich die Stadt vor, diese Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen 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 und die Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes vorzunehmen und dies dann durch Verträge und Vereinbarungen sicherstellen.

Soweit von Seiten der Stadt erforderliche Ausgleichsleistungen gesichert werden, erfolgt diese Sicherung der erforderlichen Ausgleichsleistungen über Verrechnung mit den jeweiligen Ausgleichskonten (Öko-Konto) der Stadt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 50, 53, 54 und 55 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

**zu Textziffer 50:**

Die innerhalb der privaten Grünfläche –Parkanlage- festgesetzten Wiesenflächen sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

**zu Textziffer 53:**

Der festgesetzte Knickschutzstreifen als naturnahe Rasen-/ Wiesenfläche ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

**zu Textziffer 54:**

Die Uferzonen der neu anzulegenden Wasserfläche –Tümpel- sind mit Arten der Röhrichtzone zu bepflanzen, wobei auf die Verwendung starkwüchsiger Arten, wie z. B. Gemeines Schilf oder Breitblättriger Rohrkolben zu verzichten ist. Vorzugsweise sind Arten zu verwenden, die selten bzw. in ihrem Bestand bedroht sind.

**zu Textziffer 55:**

Die Flächen zum Anpflanzen der Laubholzhecken sind zweireihig versetzt mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Arten zu bepflanzen:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Eibe (*Taxus baccata*)  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

**Allgemeiner Hinweis:**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 sowie der RAS – LP 4 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

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) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet ergeben sich zu berücksichtigende Erschließungskosten nur für die notwendige Umgestaltung des Randbereiches der Déviller Straße vor der neu entwickelten Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes. Andere Erschließungskosten im öffentlichen Raum ergeben sich nicht. Alle anderen Erschließungsmaßnahmen sind private Erschließungen der jeweiligen Investoren.

Nachfolgend werden die Erschließungskosten für die Umgestaltung des Randbereiches der Déviller Straße aufgeführt.

Herstellung und Umgestaltung der Parkstreifen, des Gehweges sowie der Seitenflächen für erforderliche Zufahrnahmen	<u>9.600,00 €</u> 9.600,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	<u>1.400,00 €</u> <u>11.000,00 €</u>

Die Kosten sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon würde die Stadt Bargteheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen,

d. h. 1.100,00 €

Da die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger (Investor) durchführen zu lassen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Erschließungskosten ohne städtischen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

9. Hinweisea) Altlasten

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, liegen keine Angaben über bekannte Altlasten bzw. Altablagerungen innerhalb des Plangebietes und in seinem Umgebungsbereich vor.

Mit letztem Bearbeitungsstand vom 16. Juni 2003 liegt seitens des Kreises Stormarn eine umfangreiche Liste mit möglichen Altlastverdachtsflächen vor, in der unter anderem auch ein Grundstück am Tremsbütteler Weg und ein weiteres an der Déviller Straße aufgenommen ist.

Diese Grundstücke beziehen sich zum einen auf ein Fuhrunternehmen und Transportgeschäft an der Déviller Straße und zum anderen auf einen Malerbetrieb am Tremsbütteler Weg. Für beide Flächen liegen keine abschließenden Bewertungen vor. Jedoch allein auf Grund des Abstandes von jeweils mehr als 100 m bzw. 150 m zum Plangebiet des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich hieraus keine Gefährdungspotenziale für die vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet ergeben werden. Von daher sind keine weitergehenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

## 9. Hinweise

### b) Allgemeine Hinweise

#### **Grundwasserabsenkung**

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Gebäudedrängen 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 oder anderer im Grundwasser liegender Baukörper zu verzichten. Revisionsdrängen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

#### **Elektrische Energie**

Vom Versorgungsträger Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) wurde zur Vorabstimmung im Januar 2002 mitgeteilt, dass sich in dem Garagenteil eine Mittelspannungsstation der Schleswig AG aus dem Jahre 1938 befindet, die sich für eine Versorgung der geplanten Neuanlage nicht eignet. Für die Versorgung der Neuanlage ist an geeigneter Stelle eine neue Station einzuplanen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service Center 0180 140 4444 notwendig.

#### **Wasserschutzgebiet:**

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der E.ON Hanse AG Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt deutlich nordöstlich außerhalb der Abgrenzung (mehr als 1,5 km) der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide, daher wird auf eine Ablichtung verzichtet.

#### **Archäologische Denkmäler**

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

#### **ÖPNV**

Die Autokraft hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen.

Auf dem Tremsbütteler Weg führen zwei Buslinien vorbei, mit einer Haltestelle im Nahbereich des Plangebietes.

Unter diesem Ansatz wird aufgrund der besonderen künftigen Personengruppen innerhalb des Plangebiets von einer bedarfsgerechten Anbindung an den ÖPNV ausgegangen, zumal auf privater Ebene im begrenzten Umfang als zusätzliches Angebot ein Shuttlebetrieb zur Innenstadt ermöglicht werden soll.

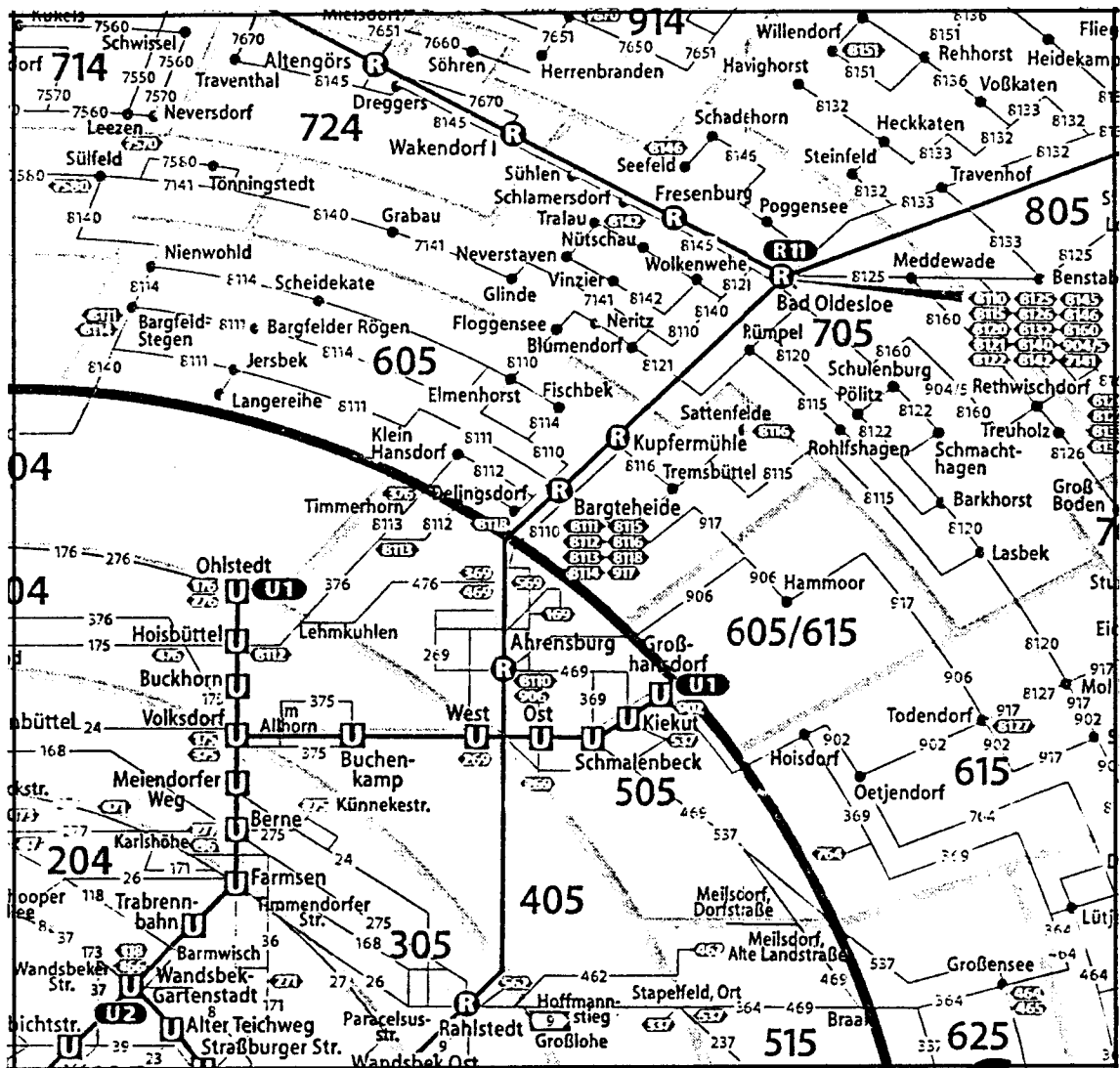
An Busverbindungen bestehen somit über andere Bushaltestellen bis hin zum geplanten zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

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

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

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

Auszug aus dem HVV – Tarifplan vom 14. Dezember 2003

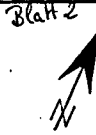
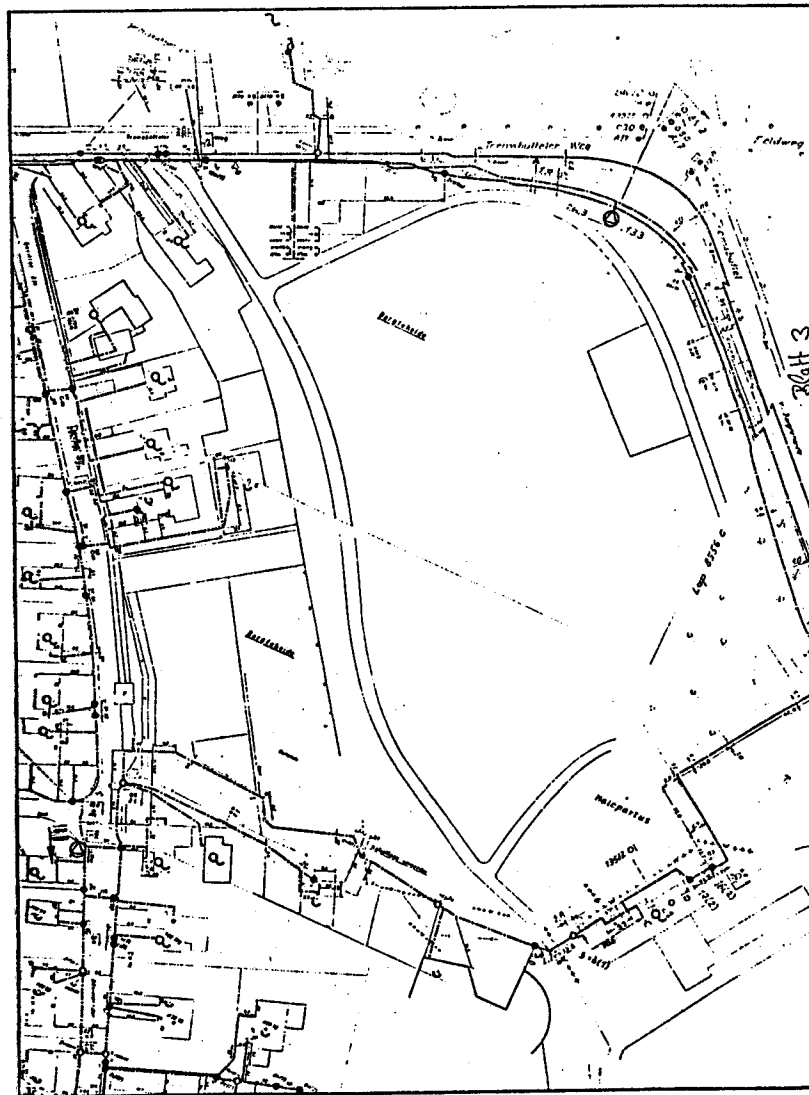


**Television**

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde im September 2004 mitgeteilt, dass sich innerhalb von Teilen des Plangebietes vorhandene Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG notwendig.

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

Nachfolgend ist eine Übersicht aus den Bestandsplänen für den Bereich Malepartus wiedergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine Übersicht handelt.



Lage Bestandsplan und Service Leitplan			
Blatt	Bestandsplan	Service Leitplan	Blatt
	Bargteheide		
	Lageplan		1/3
	24.5.6 e. dt. dd		

Stadt Bargteheide  
 Bebauungsplan Nr. 41 –Bereich Malepartus-  
 10. Flächenverteilung / Flächenermittlung  
 a) Flächenverteilung / Flächenermittlung  
 Stand: November 2003, Juli 2004; Sept. 2004; Jan. 2005

Flurstück	WA I ED 0,3	WA II o 0,3/0,6	SO III o alten- u. behinder- tengerech Wohnan- lage	SO II a (StG) Alten- und Pflege- heim / Waldkita	SO III a Alten- und Pflege- heim	SO IV o Alten- und Pflege- heim	SO III o Therapie- zentrum	Verkehrs- flächen -öffentlich	Regen- wasser- rückhalte- becken	priv. Grünflä. Parkan- lage	priv. Grünflä. Schutz- grün	Gewässer -Tümpel neu -	Wald	Größe im Plange- biet Gesamt- größe
53/4	2.890 qm	5.110 qm	5.110 qm	6.420 qm	11.830 qm	5.460 qm	1.430 qm		4.310 qm	28.670 qm	3.520 qm	545 qm	33.543 qm	108838 qm
44/199 tlw	150 qm							420 qm						570 qm
<b>Gesamt</b>	<b>3.040 qm</b>	<b>5.110 qm</b>	<b>5.110 qm</b>	<b>6.420 qm</b>	<b>11.830 qm</b>	<b>5.460 qm</b>	<b>1.430 qm</b>	<b>420 qm</b>	<b>4.310 qm</b>	<b>28.670 qm</b>	<b>3.520 qm</b>	<b>545 qm</b>	<b>33.543 qm</b>	<b>109.408 qm</b>



Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-  
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung  
 b) überlagernde Festsetzungen

Stand: Juli 2004, Sept. 2004, Jan. 2005

	Tiefgaragen (anteilig)	Stellplätze	Besucher- stellplätze	G+F+L- Recht	G+F- Recht	L-Recht RW	L-Recht SW	vorhandener Knick	Heckenneu- anpflanzung	Vegetations- fläche	Waldschutz- streifen
WA I								117 qm			
ED 0,3											
WA II o 0,3/0,6				513 qm						130 qm	
SO III o alten- u. be- hindernten- gerechte Wohnanlage	131 qm		125 qm	354 qm						417 qm	
SO II a (StG) Alten- u. Pflegeheim / Waldkita		286 qm		214 qm		271 qm	4 qm			86 qm	80 qm
SO III a Alten- u. Pflegeheim		100 qm		825 qm		146 qm	340 qm			570 qm	4.800 qm
SO IV o Alten- u. Pflegeheim		345 qm		253 qm						792 qm	
SO III o Therapie- zentrum		280 qm									
priv. Grün- fläche – Parkanlage- Wald	236 qm (zugunsten SO III o)	867 qm (zugunsten SO III a)		326 qm	373 qm				116 qm		
						485 qm (offener Graben)	455 qm (verrohrte Leitung)				
<b>Gesamt</b>	<b>367 qm</b>	<b>1.878 qm</b>	<b>125 qm</b>	<b>2.485 qm</b>	<b>373 qm</b>	<b>902 qm</b>	<b>799 qm</b>	<b>117 qm</b>	<b>116 qm</b>	<b>1.995 qm</b>	<b>4.880 qm</b>

Für den Bereich des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens, der privaten Grünfläche des Schutzgrüns sowie der Wasserfläche des neu anzulegenden Tümpels sind keine überlagernden flächenhaften Festsetzungen getroffen.

Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-  
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung  
 c) Oberflächenversiegelungsanteile – Seite 3  
 Stand: Juli 2004; Sept. 2004; Jan. 2005

	gesamt zulässige Vollversiegelung	Bestand Vollversiegelung	zulässige Neuentwicklung Vollversiegelung	gesamt zulässige Teilversiegelung	Bestand Teilversiegelung	zulässige Neuentwicklung Teilversiegelung
von Seite 2	8.720 qm	3.695 qm	5.025 qm	7.105 qm	3.178 qm	3.927 qm
SO III o	400 qm	0 qm				
Therapie- zentrum			400 qm			
				400 qm		
					0 qm	
						400 qm
private						
Grünfläche				236 qm		
-Parkanlage-					0 qm	
				867 qm		236 qm
					0 qm	
						867 qm
				326 qm		
					244 qm	
						82 qm
Verkehrs- fläche	420 qm	420 qm				
			0 qm			
Summe	9.540 qm	4.115 qm	5.425 qm	8.834 qm	3.422 qm	5.512 qm

Es sind somit an zulässiger Neuentwicklung von vollversiegelten Flächen auszugleichen: 5.425 qm  
 Es sind somit an zulässiger Neuentwicklung von teilversiegelten Flächen auszugleichen: 5.512 qm

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist das im Grünordnungsplan festgelegte Ausgleichsverhältnis für vollversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-  
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung  
 c) Oberflächenversiegelungsanteile – Seite 2  
 Stand: Juli 2004; Sept. 2004; Jan. 2005

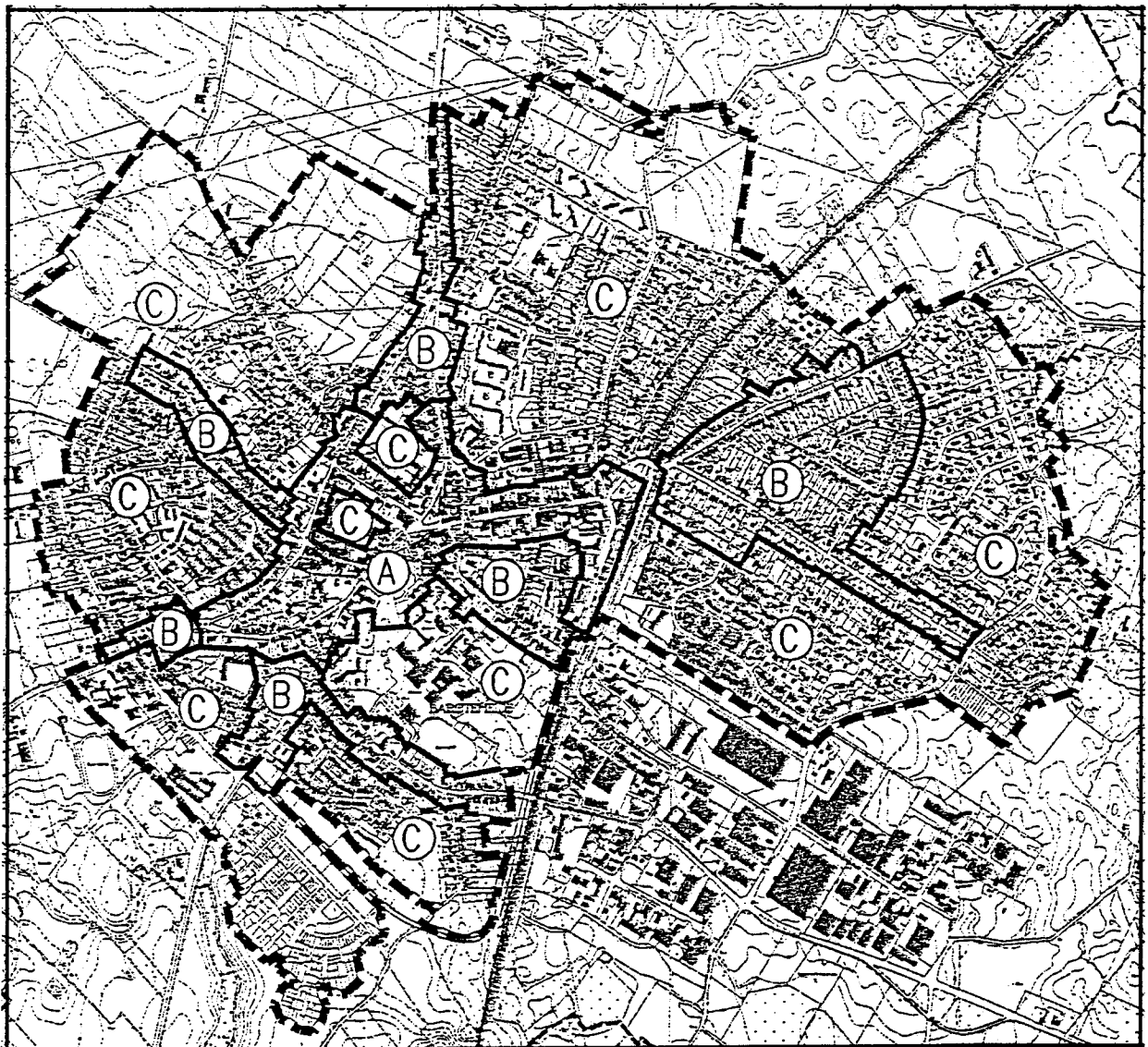
		gesamt zulässige Vollversiegelung	Bestand Vollversiegelung	zulässige Neuentwicklung Vollversiegelung	gesamt zulässige Teilversiegelung	Bestand Teilversiegelung	zulässige Neuentwicklung Teilversiegelung
von Seite 1		3.795 qm	710 qm	3.085 qm	2.888 qm	1.116 qm	1.772 qm
SO II a	zulässige Grundfläche (GR) (GR 1.500 qm)	1.500 qm					
(StG)	vorhandener Baubestand		1.180 qm				
Alten- und Pflegeheim / Waldkita	zulässige Neuentwicklung GR			320 qm			
	zulässige Überschreitung GR (50 %)				750 qm	286 qm	
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO						464 qm
„Sägezahn“	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO				214 qm		
	gesamt festgesetztes GFL-Recht					198 qm	
	vorhandener Bestand GFL-Recht						16 qm
	zulässige Neuentwicklung GFL-Recht						
SO III a	zulässige Grundfläche (GR) (GR 2.500 qm)	2.500 qm					
Alten- und Pflegeheim „Haupthaus“	vorhandener Baubestand		1.805 qm				
	zulässige Neuentwicklung GR			695 qm			
	zulässige Überschreitung GR (50 %)				1.250 qm	500 qm	
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO						750 qm
	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO						
	gesamt festgesetztes GFL-Recht				825 qm		
	vorhandener Bestand GFL-Recht					825 qm	
	zulässige Neuentwicklung GFL-Recht						0 qm
SO IV o	zulässige Grundfläche (GR) (GR 925 qm)	925 qm					
Alten- und Pflegeheim	vorhandener Baubestand		0 qm				
	zulässige Neuentwicklung GR			925 qm			
	zulässige Überschreitung GR (100 %)				925 qm	0 qm	
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO						925 qm
	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO						
	gesamt festgesetztes GFL-Recht				253 qm		
	vorhandener Bestand GFL-Recht					253 qm	
	zulässige Neuentwicklung GFL-Recht						
Übertrag		8.720 qm	3.695 qm	5.025 qm	7.105 qm	3.178 qm	3.927 qm

Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus-  
 10. Flächenermittlung / Flächenverteilung  
 c) Oberflächenverregelungsanteile – Seite 1  
 Stand: Juli 2004; Sept. 2004; Jan. 2005

		gesamt zulässige Vollversiegelung	Bestand Vollversiegelung	zulässige Neuentwicklung Vollversiegelung	gesamt zulässige Teilversiegelung	Bestand Teilversiegelung	zulässige Neuentwicklung Teilversiegelung
<b>WA I ED 0,3</b>	<b>zulässige Grundfläche (GR) (GRZ 0,3)</b>	912 qm					
	vorhandener Baubestand + Teilversiegelung		710 qm				
	zulässige Neuentwicklung GR			202 qm			
	zulässige Überschreitung GR (50 %)				456 qm		
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO					456 qm	
	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO						0 qm
<b>WA II o</b>	<b>zulässige Grundfläche (GR) (GRZ 0,3)</b>	1.533 qm					
<b>0,3/0,6</b>	vorhandener Baubestand		0 qm				
	zulässige Neuentwicklung GR			1.533 qm			
	zulässige Überschreitung GR (50 %)				767 qm		
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO					0 qm	
	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO						767 qm
	gesamt festgesetztes GFL-Recht				513 qm		
	vorhandener Bestand GFL-Recht					400 qm	
	zulässige Neuentwicklung GFL-Recht						113 qm
<b>SO III o</b>	<b>zulässige Grundfläche (GR) (GR 1.350 qm)</b>	1.350 qm					
<b>alten- und behinderten- gerechte Wohnanlage</b>	vorhandener Baubestand		0 qm				
	zulässige Neuentwicklung GR			1.350 qm			
	zulässige Überschreitung GR (50 %)				675 qm		
	vorhandene GR nach § 19(4) BauNVO					0 qm	
	zulässige Neuentwicklung § 19(4) BauNVO						675 qm
	gesamt festgesetztes GFL-Recht				352 qm		
	vorhandener Bestand GFL-Recht					260 qm	
	zulässige Neuentwicklung GFL-Recht						92 qm
	Gesamtfläche Besucherstellplätze				125 qm		
	vorhandener Bestand Besucherstellplätze					0 qm	
	zulässige Neuentwicklung Besucherstellpl..						125 qm
<b>Übertrag</b>		<b>3.795 qm</b>	<b>710 qm</b>	<b>3.085 qm</b>	<b>2.888 qm</b>	<b>1.116 qm</b>	<b>1.772 qm</b>

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

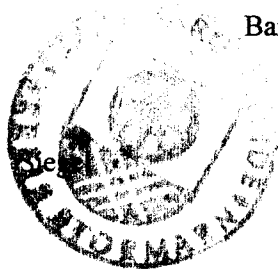
Ein Teil der Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

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

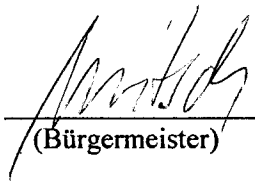
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus -, Gebiet: Tremsbütteler Weg Nr. 100 und Nr. 102 sowie südlich bzw. südwestlich Tremsbütteler Weg; östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a, östlich der Déviller Straße zwischen Nr. 7a und Nr. 17 sowie östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 17 bis Nr. 47a, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 17. November 2004 und erneut am 17. März 2005.



Bargteheide, den 26. Juli 2005

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Nov. 2003; Juli 2004; Sept. 2004; Jan. 2005; Juli 2005