

**Begründung Teil1**  
**zum Bebauungsplan Nr. 9a**  
**der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn**

**mit dem Geltungsbereich südlich der Theodor-Storm-Straße, westlich der  
Bahnlinie Hamburg - Lübeck, nördlich der Diedrich-Bonhoefer-Schule  
Sporthalle und der Emil-Nolde-Schule sowie östlich der Straße  
Am Schulzentrum**

Planverfasser:  
Stadtplanungsbüro Schwentine  
Dipl. Ing. Hans-Peter Brandt  
Architekt und Stadtplaner AIK SH  
Steenbarg 2, 24211 Rastorf Schwentine  
Tel. 04307 822964, Telefax 04307 822964  
brandtplanung@freenet.de

## **Gliederung**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Ausgangslage**
- 4. Planungsinhalte**
  - 4.1 Bauliche Nutzung
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Freiflächen, Grün
  - 4.4 Ver- und Entsorgung
- 5. Eingriffsregelung**
- 6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9a soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren, in der entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedene Wohnformen angeboten werden können.

Übergeordnetes Ziel des B-Planes ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Am Schulzentrum und der rückwärtigen Grenze der Bebauung an der Theodor-Storm-Straße zu gewährleisten, da hier eine Neubebauung das Erscheinungsbild der Stadt auffällig prägen wird.

Die verschiedenen öffentlichen Belange und privaten Interessen, die hier zusammentreffen, sind aufeinander abzustimmen und zu einer verträglichen Nachbarschaft zu entwickeln, indem Konflikte soweit wie möglich minimiert werden.

Die von der Gemeinde entwickelten Ziele zur Entwicklung des Fahrrad- und Fußwegekonzeptes sollen in die Planung integriert werden.

Die Natur und Landschaft sollen berücksichtigt, weitestgehend nach dem Gebot der Eingriffs-Vermeidung und -Minimierung geschont und in die städtebauliche Entwicklung integriert werden.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Kreisstraße K12 und die Deutsche Bahn sollen geeignete Maßnahmen für den Lärmschutz festgesetzt werden, die gleichzeitig städtebaulich stadtgestalterisch verträglich sind.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 60/18 und teilweise 60/31 der Flur 9, 43/19, 450, 451, 46/6 und teilweise 42/49, 89/10 der Flur 14 sowie die Flurstücke 253, 252, 110/31, und teilweise 269 der Flur 15 der Gemarkung Bargteheide,

südlich der Theodor-Storm-Straße, westlich der Bahnlinie Hamburg - Lübeck, nördlich der Sporthalle der Diedrich-Bonhoefer-Schule und der Emil-Nolde-Schule sowie östlich der Straße Am Schulzentrum gelegen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 34.473 qm.

## **3. Ausgangslage**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23. 11. 2006.

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide (letzter Stand incl. 9. Änderung) entwickelt.

Im Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des F-Planes wird auf die Lärmproblematik für das Wohngebiet hingewiesen, die sich aus der Lage an der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße), der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck und der Sportplatznutzung südwestlich des Plangebietes ergibt und dass dieses Problem im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) aufzuarbeiten und zu lösen ist.

Außerdem wird auf das vorhandene Kleingewässer hingewiesen, das auf der Ebene des B-Planes insbesondere hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte näher zu untersuchen ist.

Für die Planung der Wohnanlage ist ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet worden. Da der Siegerentwurf realisiert werden soll, hat sich die Stadt dafür entschieden, diesen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde zu legen.

## **4. Planungsinhalte**

### **4.1 Bauliche Nutzung:**

In der Seniorenwohnanlage sollen Wohnungen mit unterschiedlichen Möglichkeiten für selbständiges und betreutes Wohnen gem. § 9 Abs.1 Nr.8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

(Senioren, Behinderte) angeboten werden. Alle Wohnungen müssen barrierefrei, einige davon behindertengerecht ausgestattet werden. Gem. § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB soll ein Teil der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Diese dürfen nicht in einem Gebäudekomplex geballt untergebracht, sondern müssen auf die gesamte Wohnanlage verteilt werden.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes hat in enger Abstimmung mit der Hochbauplanung der Architekten stattgefunden. So konnte sichergestellt werden, dass der Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen ist. Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besonders im Bezug auf die Wechselbeziehungen zwischen der geplanten Bebauung und der Natur und Landschaft sind bestmöglich berücksichtigt worden.

Die im Vorentwurf des B-Planes großzügig festgesetzten Baugrenzen sollten für die Hochbauplanung zunächst einen möglichst großen Entwicklungsraum lassen. Für den Entwurfsbeschluss ist die Konkretisierung der Hochbauplanung soweit vorangeschritten dass eine verfeinerte Gliederung der Baufelder für den Satzungsbeschluss möglich ist.

Die Strukturierung der Wohnanlage ist durch die Aufteilung in 3 Teilbereiche charakterisiert:

### **Teilbereich 1**

Am Schulzentrum, zwischen den Grundstücken Theodor-Storm-Straße 14 – 18, dem Schulparkplatz und der Sporthalle:

Das vorhandene Wohnhaus am Schulzentrum Nr. 5 wird als Bestand übernommen, das gleiche gilt für ein geplantes Wohnhaus daneben, für das ein Vorbescheid bereits erteilt wurde. Ein geplantes drittes freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß ergänzt die beiden anderen zu einer Gruppe. Es gehörte zur Wettbewerbsaufgabe, die städtebauliche Einfügsamkeit dieser 3 Gebäude in die geplante Seniorenwohnanlage und die Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung Theodor-Storm-Straße zu beurteilen. Der Siegerentwurf hat aufgezeigt, dass diese 3 Einzelgebäude eine gewisse städtebauliche Vermittlerrolle zu erfüllen haben.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden, auf dem Grundstück verteilt, den 3 Häusern zugeordnet, die vorhandenen Stellplätze sind entsprechend integriert. Die Option der Erhöhung der GRZ auf max. 0,5 dient dazu, großzügige Zufahrten und Zuwege auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Erhöhung ist gem. § 19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung zulässig und in diesem relativ geringen Maß städtebaulich vertretbar.

### **Teilbereich 2**

im Anschluss an den Teilbereich 1:

Hier ist die Errichtung eines Wohnclusters mit 19 eingeschossigen Reihenhäusern geplant. Durch die dem Verkehr abgewandte Lage und den innenliegenden Wohnhof soll eine intime Wohnatmosphäre mit hoher Qualität geschaffen werden. Zwischen den einzelnen Reihenhauseingängen sind schmale Durchgänge vorgesehen, welche den geschlossenen Charakter und die Intimität der Anlage unterstützen. Die gewollte Unterschreitung der generell vorgeschriebenen Abstandsflächen kann nach dem Bauordnungsrecht zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz, zur ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht und zur Belüftung eingehalten werden. Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen gewährleisten nach außen hin ausreichende Abstandsflächen, so dass die Grundstücke an der Theodor-Storm-Straße nicht beeinträchtigt werden. Die Einschränkung der zulässigen Erhöhung der GRZ auf max. 0,5 gegenüber der gem. BauNVO generell zulässigen Erhöhung um 50%, d.h. von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 soll zur Minimierung des der Bodenversiegelung beitragen. Die festgesetzte Ausnutzung ist für die geplante Bebauung ausreichend. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind am Rande dieses Komplexes untergebracht, die Zufahrt erfolgt nach dem Gebot der kurzen Wege und Minimierung von Lärmstörungen und Versiegelungen von der Straße Am Schulzentrum aus.

### **Teilbereich 3**

Zwischen dem Teilbereich 2 und der Bahnhofstraße:

Dies ist der Hauptteil der Senioren-Wohnanlage. Hier sind seniorengerechte Wohnungen, Appartements und Pflegezimmer sowie ergänzende Service-Räume vorgesehen. Die Gebäudehöhen differieren zwischen 1 Geschoss (nordöstlicher Flügel zur Theodor-Storm-Straße hin), 3 Geschossen (südöstlicher Flügel an der Bahnhofstraße), 3 Einzelgebäuden mit 3 Geschossen (südwestlich am Sportplatz) und punktuell 3 Geschossen (in den nordöstlichen Flügel zur Theodor-Storm-Straße hin integriert).

Diese Verteilung der unterschiedlichen Baukörper bestimmt die Gliederung der städtebaulichen Struktur und gestaltet in Zukunft den Ortsrand an dieser Stelle.

Im kleinen Maßstab, aus Sichthöhe der zukünftigen Bewohner und Nutzer, wird das Bild durch die große Freifläche im Inneren der Anlage und die verschiedenen Durchlässe zwischen den punktierten Einzelhäusern bestimmt. Diese ermöglichen zugleich eine Verknüpfung der Grünflächen von innen nach außen und umgekehrt und bereichern damit den Erlebnisraum für die zukünftigen Bewohner.

#### **4.2 Erschließung:**

Der Hauptanteil der Bebauung wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Die KFZ-Stellplatzflächen können auf kürzestem Wege direkt am Gebäuderand ober- und unterirdisch untergebracht werden. Auf gleichem Wege erfolgt auch die Andienung für die gesamte Anlage. Insgesamt sind hier ca. 74 Stellplätze geplant. Die Baugrenze für die 3-geschossige Bebauung liegt mind. 20,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und erfüllt damit die Vorschrift des Anbauverbotes im Abstand von 15,00 m nach § 29 Abs. 1+5 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein.

Nach Überprüfung durch die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH Oststeinbek ist unter Ansatz der Bündelung der zu erwartenden Neuverkehre auf der Basis hochgerechneter Zählraten aus 2000 keine Linksabbiegespur erforderlich. Es wird vielmehr ein nahezu störungsfreier Verkehrsfluss prognostiziert.

Gegen die Erschließung von der freien Kreisstraße K12 aus hat der zuständige Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck aufgrund der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erschließung von der Bahnhofstraße nur über einen einzigen Anschluss an der im B-Plan festgesetzten Stelle möglich ist und dass für die Realisierung die Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 21, 24 und 26 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) Schleswig-Holstein beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck einzuholen ist. Die Zu- und Abfahrt ist im Bebauungsplan an einer Stelle festgesetzt, die so weit wie möglich von der Einmündung der Theodor-Storm-Straße in die Bahnhofstraße entfernt liegt, um Beeinträchtigungen des durchgehenden Verkehrs weitgehend auszuschließen.

Die eingeschossigen Reihenhäuser und deren Stellplätze im Nordwesten der Wohnanlage werden über eine Verlängerung der vorhandenen Zufahrt zum Schulparkplatz durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zukünftigen Bewohner erschlossen. Dies ist vertretbar, da die Anzahl der Reihenhäuser auf 19 begrenzt ist. Die Erschließung dieses Bauabschnittes von der Bahnhofstraße aus würde nicht nur zu unzumutbaren Störungen des ansonsten ruhigen Innenbereiches der Wohnanlage sondern auch zu einer unangemessen weiteren Versiegelung führen. Die Erschließungstrasse von der Straße Am Schulzentrum aus beansprucht mit einer Breite von 5,00 m ausschließlich Grundstücksflächen der Stadt bzw. solche, welche der Bauträger der Wohnanlage hinzuerwerben wird.

Die Rad- und Fußwegeverbindungen verlaufen über einen 3,00 m breiten Streifen auf privaten Flächen und sind durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich rechtlich gesichert. Sie sind als anrechenbares Bauland festgesetzt. Für die Realisierung sind entsprechend vertragliche Vereinbarungen erforderlich.

Die Trassen finden Anschlüsse in Richtung Theodor-Storm-Straße und nordwestlich der Sporthalle zur Schule sowie die Fortsetzung entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Bahnhofstraße. Der Anschluss zur Theodor-Storm-Straße ist in 2 Alternativen möglich:

Über das Grundstück Theodor-Storm-Straße Nr.20, über das auch der Anschluss des kürzlich neu verlegten Regenwasserkanals verläuft und

optional zwischen den Grundstücken Theodor-Storm-Straße Nr. 16 und Nr. 18, hier ist die Fläche zurzeit noch nicht verfügbar.

Beide Anschlüsse sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9a vorsorglich festgesetzt worden, um der Entwicklung des Radwegsystems in Bargteheide im größeren Zusammenhang ausreichend Spielraum einzuräumen.

Der Anschluss in Richtung Schulzentrum verläuft z. T. parallel zur Zufahrtsstraße für die Stellplätze der Reihenanlage. Der zunächst im Vorentwurf zum B-Plan vorgesehene Verlauf konnte nicht beibehalten werden, da sich während der frühzeitigen Beteiligung herausgestellt hat, dass der Erwerb der notwendigen Flächen mittelfristig nicht möglich ist. Unter der Prämisse, dass der Schul-Parkplatz in seiner Begrenzung und in seiner Größe so gering wie möglich beeinträchtigt wird (es entfallen ca. 5 Stellplätze) kommt alternativ für die Wegeführung nur der Grundstücksstreifen direkt anschließend an die Nordostwand der Sporthalle infrage.

Diese geringfügige Beeinträchtigung ist vertretbar zugunsten einer für die Schüler möglichst sicheren Führung des Radweges. Das letzte Anschlussstück zwischen der Sporthalle und dem Schulparkplatz ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineingenommen worden. Das Anschlussstück liegt zum Teil auf städtischem Grundstück (Fläche für Gemeinbedarf, Stellplätze Schule), die Umbaukosten entfallen für diesen Teil auf die Stadt.

#### **4.3 Freiflächen, Grün**

In dem Beschluss des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr zum Vorentwurf des B-Planes vom 11. 06.2007 ist u. a. die zusätzliche Erstellung eines Alternativplanes mit der Freihaltung der Grünfläche im Süden enthalten. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte danach entsprechend mit 2 Alternativ-Plänen.

Aus den Stellungnahmen der Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange geht aus der Sicht der Landschaftspflege die deutliche Befürwortung der Freihaltung der Grünfläche hervor.

In die Abwägung zwischen den 2 Alternativen sind insbesondere 3 gewichtige Punkte einzustellen:

- Innerhalb der Grünfläche im Süden des Planbereiches liegt ein Tümpel, der als Biotop einzustufen ist, der nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) unter Schutz steht und dessen Beseitigung grundsätzlich verboten ist.
- Die Aktualisierung des Lärmgutachtens, die u. a. die Hochrechnung des Straßenlärms auf der Kreisstraße 12 und des Lärms des elektrifizierten Bahnverkehrs der Strecke Hamburg- Lübeck enthält, zeigt im Ergebnis, dass zwischen den Varianten der sogen. „kurzen Riegelbebauung“ (Grünfläche im Süden nicht beansprucht) und der sogen. „langen Riegelbebauung“ (Grünfläche im Süden durch Bebauung beansprucht) an der Bahnhofstraße hinsichtlich der Lärmschutzwirkung nur geringe bis kaum Unterschiede bestehen (siehe 5. Lärmschutz)
- Für die Unterbringung des Raumprogramms der Wohnanlage ist die verlängerte Variante eines Gebäudes an der Bahnhofstraße nicht erforderlich.

In der Abwägung führen diese Fakten zu dem Ergebnis, dass die Grünfläche am Südende des Plangebietes für eine Überbauung und für den Lärmschutz nicht erforderlich ist. Sie ist allerdings für die Anrechenbarkeit in der GRZ-Berechnung erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird sie als Allgemeines Wohngebiet (das bedeutet hier anzurechnende Wohnbaufläche) und zusätzlich als extensiv genutzte Schutzfläche für den Tümpel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Im Zentrum der Wohnanlage sind die Herstellung von wasserführenden Gräben, Rasenflächen und die Pflanzung von Großbäumen mit Staudenunterpflanzungen vorgesehen. Die Randbereiche sollen gärtnerisch mit unterschiedlichen Blütenesseln und naturnahen Staudenpflanzen bepflanzt werden.

Aufgrund der offenen Wasserflächen, der geplanten und am Rande vorhandenen Großbäume sowie des Blütenangebotes ist davon auszugehen, dass sich ein für viele Tierarten interessanter Lebensraum entwickeln wird.

Die auf der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene knickartige Bepflanzung außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches bleibt vollständig erhalten und wird durch Baumaßnahmen nicht berührt. Diese Bepflanzung soll in Richtung Bahnhofstraße fortgeführt werden. Da die genannte Fläche für die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist für die Berücksichtigung in

der Bilanzierung der Ausgleichmaßnahmen die Zuordnung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB planungsrechtlich festzusetzen. Die Durchführung der Bepflanzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger festgelegt. Außerdem wird entlang der nordwestlichen südwestlichen und östlichen Begrenzung der genannten Biotop-Schutzfläche die Anpflanzung wildwachsender Hecken oder Knicks festgesetzt. Damit ist das Biotop gegenüber der Bebauung hochwertig geschützt. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen dazu bei, Wanderungswege des Kammolches zu schützen, die geplante Bebauung mit der umliegenden Landschaft zu verzahnen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachhaltig zu minimieren.

Das zu erhaltene Biotop ist während der Baumaßnahmen durch eine geeignete Einzäunung zu schützen.

Darüber hinaus sind zusammenhängende Flachdachflächen von mehr als 10,00 qm Größe zu begrünen, um die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagwassers zu verringern.

Ein Grünordnungsplan ist nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), neueste Fassung, nicht erforderlich.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, das in den umliegenden Straßen vorhanden ist.

Für die Stromversorgung hat die E.ON Hanse AG im Zuge der frühzeitigen Beteiligung um Reservierung eines Standortes für eine Trafostation im Bereich der Bahnhofstrasse gebeten. Hier ist die Integration in den Bereich der Vorfahrt und der Stellplätze sinnvoll und stadtgestalterisch. erstrebenswert. Hierzu ist die frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Architekten erfolgt. Es ist deswegen eine nachrichtliche Festsetzung „Versorgungsanlage Trafo“ gem. §9 Abs.6 BauGB ausreichend

Die Schmutzwasserentsorgung soll durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen erfolgen.

Für die Regenwasser-Ableitung gilt grundsätzlich der Anschluss- und Benutzerzwang gem. Abwassersatzung der Stadt Bargteheide. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die gesamte Niederschlagswassermenge von dem vorhandenen Entwässerungssystem durch Anschluss an die neu verlegte Regenwasserleitung entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten aufgenommen werden kann. Diese ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Breite von 5,00 m zugunsten der Stadt Bargteheide als Leitungsträger gesichert. Soweit die Ableitung des Regenwassers über Gräben und Wasserflächen auf dem Grundstück mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem entlang der Bahnhofstraße sowie die teilweise Versickerung auf den Vegetationsflächen beabsichtigt ist, muß hierfür die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang beantragt werden. Die Befreiung ist zu erteilen, wenn auf dem Grundstück eine Versickerungsanlage errichtet wird, die dem Stand der Abwassertechnik (DWA-A 138 in seiner jeweils gültigen Fassung) entspricht.

Für die Müllentsorgung ist vorgesehen, Müllbehälter in Gruppen, verteilt auf die Gesamtanlage einschließlich der Reihenhäuser, aufzustellen. Zum Abholtag erfolgt intern die Bereitstellung im Vorfahrtsbereich an der Bahnhofstraße, wo ausreichend Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vorgesehen sind. Die Detail-Abstimmung erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens mit der AWStormarn. Eine besondere Festsetzung im B-Plan ist entbehrlich, da die Realisierung der Wohnanlage aus einer Hand erfolgt.

Besondere Festsetzungen zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt und der Aufstellbereiche sowie für ausreichenden Verfügbarkeit von Löschwasser sind in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn entbehrlich, da die Prüfung und der Nachweis durch Fachingenieure in Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgt.

#### **5. Eingriffsregelung**

Die geplante Bebauung bewirkt gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft. Eingriffe sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder

Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Dies gilt

- für die Inanspruchnahme der ehemaligen Ackerfläche, die in letzter Zeit intensiv als Grünfläche mit jährlich mehrmaliger Mahd genutzt wurde,
- für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung und durch die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Bahndamm (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9a),
- für die Beeinträchtigung des Wassertümpels (Biotop) sowie
- für die Beeinträchtigung des vorhandenen Knicks entlang der Südwestgrenze des Planbereiches durch die benachbarte Anlage des Fuß- und Radweges.

Den nachteiligen Auswirkungen steht das hohe öffentliche Interesse entgegen, das mit der Durchführung der Planung zu erfüllen ist und das in der Abwägung eine höherrangige Wertigkeit bekommt.

Eine gesonderte Genehmigung des Eingriffs durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist nicht erforderlich, da gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden ist.

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bestimmt, dass der Verursacher des Eingriffs die unvermeidbare Beeinträchtigung der Natur so gering wie möglich zu halten und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen hat.

#### Eingriff in die Grünfläche:

Bei der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche sondern um die Kompensation von Funktion und Werten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sowie Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Im Satzungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 9a handelt es sich bei der Inanspruchnahme der Grünfläche um Flächen mit allgemeiner Bedeutung. Eingriffe auf solchen Flächen führen regelmäßig zur Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Nach den Festsetzungen des B-Planes ist mit insgesamt ca. 12.370,00 qm versiegelter Flächen zu rechnen (Überbauung und befestigte Flächen). Die vollständige Vermeidung des Eingriffs würde die Nichtdurchführung der Planung bedeuten und kann deswegen nicht in Betracht gezogen werden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung (Bebauung und befestigte Flächen) errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.000 qm. Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig durchgeführt werden können, müssen verbleibende, nicht ausgleichbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Begründung der Lärmschutzwand mit Rankpflanzen und durch die Anpflanzung von wildwachsenden Hecken oder Knicks in einer Länge von ca. 240 m (Siehe Text Nr. 9 und 10) ausgeglichen.

#### Beeinträchtigung des Wassertümpels (Biotop):

Die Beeinträchtigung und die Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die durch das Planungsbüro leguan, Hamburg, durchgeführte botanische Untersuchung und faunistische Potentialabschätzung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung im Hinblick auf den Artenschutz hat nachgewiesen, dass die Qualität des Biotops einschließlich der Schutzflächen durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nachhaltig verbessert werden. Damit ist die Beeinträchtigung des Biotops ausgeglichen.

Beeinträchtigung des Knicks entlang der Südwestgrenze des Bebauungsplangebietes:

Durch den geplanten Bau des Fuß- und Radweges entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereiches ist mit einer Beeinträchtigung der direkt daneben liegenden knickartigen Bepflanzung zu rechnen. Eine Verschiebung des Fuß- und Radweges in Richtung Bebauung ist nicht möglich, da dies zu einer Verkleinerung der inneren Grünflächen der Wohnanlage führen würde. Diese hat jedoch eine wesentliche Bedeutung für die Wohnqualität der Wohnanlage insgesamt. Die Beeinträchtigung wird durch die Neuanlage einer knickartigen Bepflanzung in etwa der gleichen Länge (ca. 120 m) als Fortsetzung des vorhandenen in Richtung Bahnhofstraße ausgeglichen.

## **6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**

Zur Neuordnung von Grund und Boden sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksarrondierungen für die Anlage des Fuß- und Radweges werden privatrechtlich geregelt. Für die Absicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechende vertragliche Regelungen auf der Grundlage der B-Plan-Festsetzungen erforderlich.

Zur rechtlichen Sicherung der Lärmschutzwand ist eine Vereinbarung zur Überbauung von Bahngelände zwischen der Stadt Bargteheide und der Deutschen Bahn AG zu schließen.

Zur Absicherung von durchzuführenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Grundstücken behält sich die Stadt Bargteheide vor, die Eigentümer bzw. Verursacher der Eingriffe gem. § 178 BauGB durch Bescheid zu verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den im B-Plan im einzelnen getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Bargteheide, den 4. JUL. 2009



  
Bürgermeister

# **Begründung Teil 2 Umweltbericht**

## **zum Bebauungsplan Nr. 9a der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn**

**mit dem Geltungsbereich südlich der Theodor-Storm-Straße, westlich  
der Bahnlinie Hamburg - Lübeck, nördlich der Diedrich-Bonhoefer-  
Schule Sporthalle und der Emil-Nolde-Schule sowie östlich der Straße  
Am Schulzentrum**

## **Gliederung**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9a**
  - 1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**
  - 1.3 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
  
- 2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
  - 2.1 Schutzgut Mensch**
    - 2.1.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.2 Schutzgut Flora und Fauna**
    - 2.2.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.3 Schutzgut Boden**
    - 2.3.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4 Schutzgut Wasser**
    - 2.4.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.5 Schutzgut Luft und Klima**
    - 2.5.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.6 Schutzgut Landschaft**
    - 2.6.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter**
    - 2.7.1 Bestandsbeschreibung
    - 2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
  
- 4. Alternative Planungsmöglichkeiten**
  
- 6. Zusammenfassung**

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9a (B-Plan) bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren und, in einem kleinen Teilbereich, für die Arrondierung mit privaten Wohnungen. Die Stadt Bargteheide schafft damit die Voraussetzungen für den Bau von Wohnformen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und entsprechenden Serviceeinrichtungen, die sowohl selbständiges Wohnen als auch betreutes Wohnen oder Ganztagspflege ermöglichen.

Der überwiegende Teil der Bebauung wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Hier sind die PKW-Stellplätze oberirdisch und, überwiegend, unterirdisch untergebracht. Hier erfolgt auch die Ver- und Entsorgung für die gesamte Wohnanlage. Ein weitaus geringerer Teil mit 19 Reihenhäusern wird von der Straße Am Schulzentrum über die Zufahrt zum Schulparkplatz erschlossen. Dadurch bleibt das Innere der Wohnanlage weitgehend frei von Verkehr, abgesehen von Notfällen wie Krankenwagen oder Feuerwehr.

Fußwege und Fahrradwege werden in das vorhandene umgebende Wegesystem eingebunden.

Ein besonderes Ziel des B-Planes besteht darin, die geplante Bebauung mit dem Bestand der vorhandenen Bebauung insbesondere im Nordosten an der Theodor-Storm-Straße im Sinne einer städtebaulich verträglichen Ordnung und Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gleichwertig in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Detaillierte Darstellungen über den Inhalt des B-Planes sind der Begründung im Einzelnen zu entnehmen.

### 1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes in den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BBauG), Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Landeswassergesetz (LWG) werden, soweit sie für den B-Plan Nr. 9a beachtlich sind, jeweils in ihrer letzten Fassung berücksichtigt und liegen der Umwelt-Prüfung zugrunde.

Darüber hinaus finden für das Plangebiet das BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) mit den entsprechenden Verordnungen, insbesondere die 16. BImSchV (Lärmschutzverordnung) und die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) Beachtung, zu denen auch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die DIN 4109 (Lärmpegelbereiche) sowie die RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) gehören.

Der Umweltprüfung haben folgende Unterlagen zugrunde gelegen:

Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003),  
aktuelle rote Liste Schleswig Holstein (Mierwald + Romahn 2006),  
kleine Novelle des BNatSchG von 2007 mit der Anpassung artenschutzrechtlicher Regelungen an die europäischen Richtlinien 92/409/ EWG (FFH-Richtlinie) und 79/ 409/ EWG (Vogelschutzrichtlinie).

Die zum Flächennutzungsplan (F-Plan) Bargteheide 1993 und zu den nachfolgenden Änderungen, letzte von 2008, vorgezeichneten umweltrelevanten Hinweise, letzter im Umweltbericht von 2008, sind in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 9a berücksichtigt und vertieft worden. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Lärmproblematik und auf den Schutz der Biotopfläche. Diese ist im F-Plan innerhalb einer (in der Festsetzung übergeordneten) Wohnbaufläche gem. § 25 (1) LNatSchG nachrichtlich als „Naturnahes Kleingewässer einschließlich der uferbegleitenden naturnahen Vegetation Ziff. 7“ dargestellt.

Der Landschaftsplan Bargteheide entspricht mit seiner letzten Änderung 2004 im Wesentlichen der letzten Änderung des F-Planes 2008. Auf tolerierbare Ungenauigkeiten ist im Umweltbericht zur 9. F-Plan-Änderung hingewiesen worden. Eine Änderung bzw. Anpassung des Landschaftsplanes ist aktuell nicht erforderlich.

### 1.3 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bereits im Dezember 2002 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmproblematik aufgrund eines damals nicht realisierten Planungskonzeptes von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner, Bad

Oldesloe, durchgeführt. Im Ergebnis werden schon in diesem Gutachten die Lärmauswirkungen aus dem Straßenverkehr der Bahnhofstraße (K 12) sowie aus der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und Lösungsmöglichkeiten zum Lärmschutz dargestellt.

Dieses Gutachten ist aufgrund der Planung für eine Seniorwohnanlage im September 2007 von dem gleichen Büro aktualisiert und im Zuge des B-Plan-Verfahrens insbesondere hinsichtlich des passiven Lärmschutzes weiter verfeinert worden.

Des Weiteren hat das Ingenieurbüro LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, im April 2008 mit einem ergänzenden Gutachten die Lärmauswirkungen aus den vorhandenen und geplanten Sportanlagen südlich des Plangebietes prognostiziert und Vorgaben für die Verträglichkeit des Sportbetriebes mit der geplanten Wohnnutzung entwickelt.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich im Zusammenhang mit dem als Biotop geschützten Feuchttümpel im Süden des Plangebietes Untersuchungen zu Flora- und Faunabeständen als notwendig herausgestellt. Hierzu wurde das Planungsbüro leguan GmbH, Hamburg, mit einer botanischen Untersuchung und einer faunistischen Potentialabschätzung sowie daran anschließend mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung im Hinblick auf den Artenschutz beauftragt.

Die Ergebnisse der im Februar und im Juli 2008 vorgelegten Fachgutachten sind in der Umweltprüfung und in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und, zusammen mit Empfehlungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung, über die Abwägung in den Umweltbericht eingebracht worden.

Weitere umweltrelevante Hinweise sind nicht gemacht worden und auch der Stadt Bargteheide nicht bekannt.

Die Umweltauswirkungen werden in der Abwägung allen anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenüber gestellt. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Bei der Bemessung der Ausgleichmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche sondern um die Kompensation von Funktion und Werten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sowie Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Im Satzungsgebiet für den B-Plan Nr. 9a handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung mit Ausnahme der Biotopfläche im Süden des Planbereiches, die erhalten und geschützt wird.

In der Abwägung ist den Auswirkungen der Eingriffe grundsätzlich gegenüberzustellen, dass es sich bei der Realisierung der Planung um eine soziale Aufgabe mit einem hohen öffentlichen Interesse handelt, welche die Stadt Bargteheide an dieser Stelle zu erfüllen hat.

Zur Regenwasser- Versickerungsfähigkeit des Bodens sind keine Angaben bekannt.

Bei der Ermittlung der umweltrelevanten Belange sind keine Schwierigkeiten aufgetaucht.

## **2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung**

### **2.1 Schutzgut Mensch (Lärm)**

#### **2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Die im B-Plan Nr. 9a geplante Bebauung ist 3 verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt:

- der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck,
- der Kreisstraße K 12 (Bahnhofstraße)
- dem vorhandenen Schulsportplatz und geplanten 2 weiteren Sportplatzflächen.

Zur rechnerischen Ermittlung der voraussichtlichen Lärmbelastung hat die Stadt Bargteheide schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, die im September 2007 und 2 Ergänzungen im November 2007 und Januar 2008 vorgelegt und durch eine weitere Untersuchung zur Frage des Sportlärms im April 2008 ergänzt wurde.

#### Straßenverkehr:

Maßgebend ist die im Jahr 2000 von der Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch mbH durchgeführte Knotenpunktzählung für den Straßenverkehr auf der K 12 (Bahnhofstraße) und der Theodor-Storm-Straße sowie die

Einschätzung der Straße Am Schulweg. Die Daten wurden auf das Jahr 2007 (Jahr des Gutachtens) und weiter für die Prognose gemäß Empfehlung des Bundesverkehrsministers mit einem Aufschlag um 20 % auf das Jahr 2027 hochgerechnet. Danach ergeben sich für den PKW- Verkehr folgende Verkehrsmengen:

Bahnhofstraße Süd	DTV <sub>2027</sub>	=	8.200 Kfz/24 h
Bahnhofstraße Nord	DTV <sub>2027</sub>	=	7.600 Kfz/24 h
Theodor-Storm-Straße	DTV <sub>2027</sub>	=	2.350 Kfz/24 h
Am Schulzentrum	DTV <sub>2027</sub>	=	1.000 Kfz/24 h (geschätzt)

Für den LKW-Anteil wird mit einem Anteil von 5 / 2 % tags / nachts gerechnet.

#### Bahnverkehr:

Die Zugverkehrsdaten wurden 2007 aktuell bei der DB-Netz AG, 21079 Hamburg abgefragt.

Die Bahnstrecke wird von Fernzügen, Regionalzügen und in erheblichem Maße auch von Güterzügen im Nah- und Fernverkehr befahren. Diese verkehren häufig auch im besonders ruhebedürftigen Nachtzeitraum.

Die angegebenen Zugverkehre beziehen sich auf das Prognosejahr 2015. Sie wurden ersatzweise auch angenommen für das hier berechnete Prognosejahr 2027.

Die Umstellung der Bahn auf elektrischen Antrieb wird eher zu etwas geringeren Lärmbelastungen führen. Die geltende Berechnungsrichtlinie der Bahn „Schall 03“ gestattet jedoch noch keine geringeren Emissionsansätze gegenüber der Diesel-Traktion.

#### Sportanlagen:

Die gemäß 18. BImSchV maßgebenden Belastungen sind durch außerschulische Nutzungen auf den vorhandenen und geplanten Sportflächen gegeben. Dabei werden folgende Plätze einbezogen:

Platz 1: vorhandener Schulsportplatz südwestlich des Plangebiets, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend;

Platz 2: geplanter möglicher Sportplatz gemäß Flächennutzungsplan südöstlich des Plangebiets, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend;

Platz 3: geplanter möglicher Sportplatz gemäß Flächennutzungsplan südöstlich des Plangebiets, südlich an Platz 2 angrenzend.

### 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Straßenverkehr und Bahnverkehr:

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002. Diese Norm enthält die Grundlagen und Hinweise zur Schallimmissionsberechnung für die städtebauliche Planung. Für die Berechnung der Beurteilungspegel von Straßen wird dort auf die RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen – Ausgabe 1990) verwiesen. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind schalltechnische Orientierungswerte als Zielvorgaben für den Schallschutz im Städtebau aufgezeigt.

Zur Ermittlung der Schienenverkehre wird in DIN 18005 verwiesen auf die Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen „Schall 03“ – Ausgabe 1990.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe Mai 1987, werden folgende schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung mit dem Hinweis angegeben: „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung durch den

Beurteilungspegel ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.“

Gebietsart	Tag (6,00 – 22,00 Uhr)	Nacht (22,00 – 6,00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Bei Durchführung der Planung können innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt zu DIN 18005) für die Gebietseinstufung WA (allgemeines Wohngebiet) tags und nachts nicht überall eingehalten werden. Ausschlaggebend ist hierfür hauptsächlich der Bahnverkehr (aktuelle Hochrechnungen der DB AG) auf dem Bahndamm in der Hochlage mit hohem Güterverkehrsanteil besonders im empfindlichen Nachtzeitraum.

In freier Schallausbreitung, d. h. ohne Schallschutzmaßnahmen, ergeben sich tags Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) und nachts bis zu 19 dB(A) an den Baugrenzen im Bebauungsplanbereich zur Bahnhofstraße hin. Ein Vergleich von 2 Baualternativen des B-Plan-Vorentwurfes (sogen. Kurzer Riegelbau und sogen. Langer Riegelbau) hat erbracht, dass schalldämmende Wirkungen bei beiden Lösungen nahezu gleich ausfallen. Deswegen ist eine weitergehende Abwägung zwischen diesen 2 Alternativen entbehrlich. Es wird insofern im Weiteren nur von der Bebauung mit dem sogen. „kurzen Riegelbau“ an der Bahnhofstraße ausgegangen.

#### Sportlärm:

Für die Lärmberechnung wird zunächst für alle Plätze von einem durchgehenden Trainingsbetrieb ausgegangen. Sofern erforderlich, werden zur Herstellung der Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung maximal zulässige Nutzungszeiten abgeleitet.

Die Beurteilungspegel von Sportlärm sind nach dem Berechnungsverfahren der Sportanlagenschutzverordnung – 18. BImSchV zu ermitteln und mit den dort ausgewiesenen Immissionswerten abzugleichen, die auch im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens für die Sportanlagen maßgebend ist. Darin sind folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt:

Gebietsart	Tag (außerhalb der Ruhezeit)	Tag (innerhalb der Ruhezeit)	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Nach der 18. BImSchV soll von der Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen werden, soweit der Betrieb dem Schulsport dient. Das bedeutet, dass der reine Schulsport nicht in die Beurteilung mit einfließt.

### 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Straßenverkehr und Bahnverkehr:

Für den aktiven Lärmschutz gegen den Bahnlärm wurde eine Lärmschutzwand auf dem Bahndamm mit einer Höhe von 3,00 m und einer Länge von 350,00 m berechnet.

Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte nur bei dem Gebäude, das der Bahnhofstraße am nächsten steht und am höchsten betroffen ist, im Erdgeschoss um max. 4 d(B)A tags und max. 9 d(B)A nachts überschritten. In den Obergeschossen ist es hier 2-3 dB(A) lauter. Dieser Bereich ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und erfordert neben dem aktiven Lärmschutz zusätzlich passiven Lärmschutz. Das übrige hintere Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Das Schalldämm-Maß für Außenbauteile (Wände, Fenster) von 30 dB(A), welches aus den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hergeleitet wird, ist bereits durch die Erfordernisse des Wärmeschutzes ausreichend abgedeckt und bedarf keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Die Schutzwirkung einer Lärmschutzwand mit den genannten Maßen muss gegen städtebauliche Belange wie das Stadt- und Landschaftsbild, Optionen für eine effizientere Anbindung der öffentlichen Parkplatzflächen an die Bahnsteige und Rücksichtnahme auf das ehemalige Stellwerkgebäude abgewägt werden.

Zur Abwägung ist die schalltechnische Untersuchung im November 2007 ergänzt worden. Danach kann eine Reduzierung der Lärmschutzwand-Höhe z. B. von 3,00 m auf 2,00 m nicht empfohlen werden, weil sich die ohnehin problematischen Überschreitungen der Orientierungswerte bei 3,00 m Höhe im Nachtzeitraum weiter um bis zu 3 dB(A) erhöhen würden. Damit wäre ein angemessener aktiver Lärmschutz für gesundes Wohnen nicht mehr zu gewährleisten.

Die Errichtung auf dem Bahndamm in Verbindung mit der lärmtechnisch sinnvollen Gebäudeanordnung und Wohnraumnutzung im Plangebiet wird aufgrund der Abwägung aller relevanten Belange als tragfähiger Kompromiss betrachtet.

Die rechtliche Absicherung der Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt durch eine Vereinbarung zur Überbauung von Bahngelände, die zwischen der Stadt Bargteheide und der Deutschen Bahn AG geschlossen wird.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Text (Teil B) des B-Planes festgesetzt.

Sportbetrieb auf dem vorhandenen Schulsportplatz und auf geplanten weiteren Sportanlagen:

Für den B-Plan Nr. 9a muss die Gesamtbelastung aus allen Sportanlagen berücksichtigt werden: des vorhandenen, unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden Schulsportplatzes (Platz 1), eines gemäß Flächennutzungsplan möglichen, in Richtung Bahnhofstrasse daran anschließenden Sportplatzes (Platz 2) sowie eines weiteren gemäß Flächennutzungsplan möglichen Sportplatzes, der sich südlich daran entlang der Bahnhofstraße anschließt (Platz 3).

Als sportliche Nutzung wird Fußballtraining durch Sportvereine zugrunde gelegt, das Training für andere Sportarten führt in der Regel zu vergleichbaren oder geringeren Geräusch-Immissionen.

Die rechnerischen Ermittlungen führen zu folgenden Ergebnissen:

**Außerhalb der Ruhezeiten tags (an Werktagen zwischen 8.00 und 20.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 9.00 und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr):**

Unter der Voraussetzung, dass montags bis freitags vormittags bis 14.00 Uhr Schulsport stattfindet, ist auf Platz 1 ein 2-stündiger und auf Platz 2 gleichzeitig ein 4-stündiger Trainingsbetrieb zulässig. Dabei wurde ein durchgehender Betrieb auf Platz 3 eingerechnet.

Wenn einer der beiden Plätze nur allein genutzt wird, darf die Trainingszeit jeweils um eine halbe Stunde verlängert werden.

Unter der Voraussetzung, dass kein Schulsport stattfindet, insbesondere an Samstagen, ist ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb auf Platz 1 bis zu 4 Stunden, auf Platz 2 bis zu 6 Stunden und auf Platz 3 durchgehend 9 Stunden möglich.

**Innerhalb der Ruhezeiten (an allen Tagen zwischen 20.00 und 22.00 Uhr, an Werktagen zwischen 6.00 und 8.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr sowie zwischen 13.00 und 15.00 Uhr):**

Innerhalb der Ruhezeiten ist auf den Plätzen 1 und 2 kein regelmäßiger Betrieb zulässig.

Für den Fall, dass die Nutzung auf allen Sportanlagen zeitlich zusammenfällt und im gesamten Tagesabschnitt zusammenhängend weniger als 4 Stunden beträgt, ist auch innerhalb der Ruhezeiten ein Trainingsbetrieb auf Platz 1 bis zu 1,5 Stunden oder auf Platz 2 bis zu 3 Stunden zulässig. Demgegenüber ist auf Platz 3 allein sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten ein durchgehender Betrieb zulässig.

**Innerhalb der Nachtzeiten (an Werktagen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 22.00 und 7.00 Uhr):**

Innerhalb der Nachtzeiten ist auf allen 3 Sportplätzen Trainingsbetrieb nicht zulässig.

Demnach ist der Schutz der geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung von außerschulischem Fußballtraining auf dem vorhandenen und auf den geplanten Sportplätzen mit ausreichenden Nutzungszeiten gewährleistet.

Alle Maßnahmen zum Lärmschutz müssen im Detail im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, in dem die Empfehlungen des Lärmgutachtens im Einzelnen und im weiteren die Bautechnischen Bestimmungen zugrunde zu legen sind.

## 2.2 Schutzgut Flora und Fauna

### 2.2.1 Bestandsbeschreibung

Daten zur Flora und Fauna für das Plangebiet sind auf Nachfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn, beim Landesamt für Natur- und Umwelt nicht vorhanden. Das Gleiche gilt auch für andere Beteiligte. Aus diesem Grunde wurde im Februar 2008 eine Potentialabschätzung zur naturschutzfachlichen Wertigkeit des Geländes im Hinblick auf den geplanten Eingriff erstellt.

Hierzu wurden zunächst die Biotoptypen der Standardliste des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen und das faunistische Potential abgeschätzt. Außerdem erfolgte die Einschätzung der Gewässer hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Amphibien sowie die Potentialabschätzung der Strukturen hinsichtlich der Eignung als Quartiere für Fledermäuse. Zur Abrundung erfolgte die Potentialabschätzung hinsichtlich der Avifauna.

Die Untersuchung umfasste nicht nur das Plangebiet des B-Planes sondern über ca. 7,0 ha auch den südwestlich anschließenden Landschaftsraum bis zur dort vorhandenen Schulanlage.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass es sich bei dem Plangebiet im Wesentlichen um ein relativ artenarmes intensiv genutztes Grünland handelt. Die bebaute Grundstücksfläche im Nordwesten an der Straße Am Schulzentrum wird als hausnahes Gartenland genutzt. Im Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, das gem. § 25(1) Nr.7 LNatSchG einschließlich der uferbegleitenden natürlichen Vegetation als Biotop geschützt ist. Am südöstlichen Ufer stehen einige Weidenbüsche und an der Grenze zum Grünland ist ein schmaler nicht gemähter Streifen ausgebildet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen in Anpassung an die europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und die 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) ist im Juli 2008 durch das gleiche Planungsbüro in einem ergänzenden Gutachten die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung im Hinblick auf den Artenschutz durchgeführt worden. Einbezogen wurden Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse und weitere streng geschützte Arten. Festgestellt wurde in dem Kleingewässer eine ausgeprägte Unterwasser-Vegetation. Hier konnten Kammmolch, Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen werden. Der Kammmolch ist nach § 10(2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützt und findet in diesem Gewässer ein geeignetes Fortpflanzungshabitat.

Für den Kammmolch ist deswegen eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse durchgeführt worden. Er gilt bundesweit als gefährdet und wird in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste geführt. Die Erkenntnisse lassen sich auch auf den Teichfrosch und den Teichmolch übertragen, allerdings gelten diese beiden Arten bundesweit als ungefährdet und sind zudem artenschutzrechtlich nicht von Relevanz.

Für die untersuchten Brutvögel und Rastvögel sowie für Fledermäuse wird festgestellt, dass das Eingriffsgebiet nur eine sehr geringe Bedeutung hat. Artenschutzrechtlich relevante Wirkprozesse und eingriffsbedingte Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Im Eingriffsgebiet sind keine Gebäude vorhanden, die geeignete Quartiere für Fledermäuse aufweisen können.

Das Vorkommen streng geschützter Säugetierarten, Insektenarten, Spinnen, Krebsen, Weichtieren und Fischen ist auszuschließen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht nachgewiesen bzw. konnten ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzarten kann nach dem Gutachten für das Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden, so dass ein Zugriffsverbot nach § 42(1) Nr.4 BNatSchG (Zerstörung geschützter Pflanzen und ihrer Standorte) nicht eintritt.

### **2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Tümpelfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9a, ist jedoch durch das Bauvorhaben nicht direkt betroffen. Dennoch muss insbesondere der Uferbereich direkt neben der geplanten Zufahrt zu dem Bauvorhaben genauer betrachtet werden hinsichtlich der Verbotstatbestände gem. § 42(1) Nr.1 BNatSchG (Tötungsverbot), § 42(1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot und § 42 (1) Nr.3 BNatSchG (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen haben als Landhabitat für den Kammmolch nur eine geringe Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevant kann jedoch die mögliche Beeinträchtigung wesentlicher Wanderungskorridore sein. Solche sind vor allem durch Verkehr in der Wanderungsphase und dann überwiegend nachts gefährdet. Die Wanderungszeit der Amphibien liegt in den Abend- und Nachtstunden in den Monaten Februar bis April, vorzüglich bei Regen und Temperaturen ab 6 Grad. Eine Zunahme des Verkehrs ist während der Bauphase durch Baustellenverkehr zu erwarten, der jedoch vermutlich nur tagsüber stattfinden wird und somit zu keiner Beeinträchtigung führen dürfte.

Allerdings könnte die Hauptzuwegung zur Senioren-Wohnanlage eine solche Beeinträchtigung werden. Für den Kammmolch besitzen auch Hausgärten eine Habitatsignung als Landlebensraum, da der überwiegende Teil in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Laichgewässer überwintert. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass ein geringer Teil aus dem Tümpel nach Norden in die ca. 80 m entfernt liegenden Gärten der Theodor-Storm-Straße wandert und die Strecke zwischen Laichgewässer und den Gärten nicht in einer Nacht überwunden wird. Die Folge wäre, dass einzelne Tiere sich auf dem Baugelände tagsüber bspw. in

Materiallagern verstecken, da die durchschnittlichen Wanderungsleistungen des Kammmolches bei ca. 50 m pro Nacht liegen. Der überwiegende Teil der in dem Tümpel vorkommenden Amphibienarten besitzt mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Landhabitate in westlicher oder südwestlicher Richtung zu dem Tümpel.

Die Untersuchungen und artenschutzrechtliche Betrachtungen haben ergeben, dass eine eingriffsbedingte Betroffenheit sonstiger nach der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten ausgeschlossen werden kann.

### **2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Um zu vermeiden, dass es zu bau- und betriebsbedingten Tötungen und somit zum Eintreten der Verbotstatbestände des § 42(1) Nr.1BNatSchG kommt, müssen Wanderungsbewegungen der Amphibien über die Verkehrsflächen in/aus Richtung Norden in die Hausgärten bzw. von ihnen verhindert oder kanalisiert werden. Als dauerhafte bauliche Einrichtungen eignen sich hierfür überhöhte Bordsteinkanten am Rande der Hauptzufahrt und der Parkplätze. Weiterhin eignet sich zur Ablenkung eine Untertunnelung der Zufahrt, ggfs. als Verlängerung des offenen Grabens in Richtung Norden.

Während der Anwanderungszeit des Kammmolchs von Mitte Februar bis Mitte April sowie während der Abwanderungszeit von Mitte Juli bis Ende November muss das Baugelände durch einen temporären Amphibienzaun geschützt werden. Dieser kann entfallen, wenn die festen Einrichtungen Barriere und Tunnel in der Zeit von Mitte April bis Mitte Juli fertig gestellt sind.

Das bestehende Gewässer muss grundsätzlich unverändert bleiben, sollte jedoch wegen der Gefahr der mittelfristigen Verlandung unter Aufsicht des Landesamtes für Natur und Landschaft (LANU) sorgfältig etwas vertieft werden. Dabei müssen die flach bewachsenen Uferpartien erhalten bleiben. Ein temporäres Austrocknen während der Sommermonate in einzelnen Jahren hat den Vorteil, dass Fische als Hauptprädatoren für die Kammmolche während der Trockenheit verschwinden. Ausgewachsene Kammmolche können solche Perioden überleben.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraumes des Kammmolches sind:

Festsetzung der Schutzzone um das Biotop, die nur extensiv genutzt werden darf und mit standortgerechten Gehölz- und Gebüschgruppen als Landlebensräume und Versteckplätze aufgewertet werden soll (B-Plan Text Nr. 8) wobei eine Beschattung des Gewässers verhindert werden muss;

Anpflanzen von wildwachsenden Hecken oder Knicks entlang der nordwestlichen Begrenzung der Schutzzone innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches (B-Plan Text Nr. 9);

Verlängerung des vorhandenen Knicks entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches bis zur Bahnhofstraße außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches (B-Plan Text Nr. 10).

Die Lebensraumsituation des Kammmolches ist durch Strukturelemente (z.B. Totholzhaufen) zu verbessern.

Die vorgenannten Maßnahmen müssen auf die Bedürfnisse des Kammmolches ausgerichtet sein (Abstimmung mit dem LANU) und führen damit zu einer Kompensation der Lebensbeschränkung dieser Amphibie. Damit wird eine mindestens gleich bleibende Qualität der Lebensverhältnisse erreicht.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Besondere Hinweise sind im Beteiligungsverfahren nicht abgegeben worden. Es handelt sich mit Ausnahme der Biotopfläche und der Hausgartennutzung an der Straße Am Schulzentrum um eine intensiv genutzte Grünfläche, die mehrmals jährlich gemäht wird.

### **2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Inanspruchnahme für die geplante Bebauung und Versiegelung ist nach dem LNatSchG als Eingriff zu werten, der ausgeglichen bzw. ersetzt werden muss.

Die Überbauung und Versiegelung der Grundstücksfläche für die Senioren-Wohnanlage wird wie folgt berechnet:

**Teilbereich 1 (privates Grundstück)**

Grundstücksgröße	5.518,00qm
Abzugebende Teilfläche Fahrradweg	- 125,00 qm
Abzugebende Teilfläche Zufahrt nördlich der Turnhalle	- 318,00 qm
Grundstücksanteil aufgrund vorhandener Versiegelung	450,00 x 2 = - 900,00 qm
Anzurechnende Grundstücksfläche gesamt	4.175,00 qm

Zulässige Versiegelung insgesamt im Teilbereich 1	4.175,00 x 0,5 = 2.087,50 qm
Ausgleichsbedarf für das private Grundstück Teilbereich 1	2.087,50 x 0,5 = <b>1.043,75 qm</b>

**Teilbereich 2 (siehe Abgrenzung im B-Plan)**

Grundstücksgröße:	4.933,00 qm
Zufahrt nördlich der Turnhalle	+ 318,00 qm
Anzurechnende Grundstücksfläche gesamt	5.251,00 qm

Vorentwurf Architekten Reihenhäuser	1.812,00 qm
Versiegelte Flächen Fahrstreifen, Stellplätze, Fahrräder, Müll, Terrassen	692,00 qm

Zulässige Versiegelung im Teilbereich 2	5.251,00 x 0,5 = 2.625,50 qm
Ausgleichsbedarf für den Teilbereich 2	2.625,50 x 0,5 = <b>1.312,75 qm</b>

**Teilbereich 3 (siehe Abgrenzung im B-Plan)**

Anzurechnende Grundstücksgröße gesamt (einschließlich Biotopfläche)	14.993,00 qm
---	--------------

Vorentwurf Architekten überbaute Fläche (Hochbau)	4.260,00 qm
Versiegelte Flächen Fahrgassen, Stellplätze, Tiefgarage, Fahrradhäuser, Müllhäuser, Terrassen	2.073,00 qm

Zulässige Versiegelung insgesamt im Teilbereich 3:	14.993,00 x 0,5 = 7.496,50 qm
Ausgleichsbedarf für den Teilbereich 3	7.496,50 x 0,5 = <b>3.748,25 qm</b>

Die vollständige Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird nicht in Betracht gezogen, da dies der Nichtrealisierung des geplanten und von der Stadt Bargteheide gewollten Vorhabens gleichkäme.

Die Verminderung nachteiliger Auswirkungen erfolgt durch verschiedene Maßnahmen:

- Die Reduzierung der Erschließungsanlagen auf das Mindest-Notwendige im Nordwesten von der Straße Am Schulzentrum, im Südosten von der Bahnhofstraße.
- Im Inneren der Wohnanlage findet - abgesehen von Notfahrzeugen für Feuerwehr und Rettung - kein Kfz-Verkehr statt. Gehweg- und Terrassenflächen werden soweit dies vertretbar ist, wasserdurchlässig ausgebildet.
- Zur Ableitung des Regenwassers besteht zwar aufgrund der Abwassersatzung der Stadt Bargteheide der Zwang zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Es ist jedoch beabsichtigt, soweit dies möglich ist, einen möglichst hohen Anteil des anfallenden Regenwassers über offene Gräben dem vorhandenen Grabensystem zuzuleiten bzw. auf den Vegetationsflächen des Plangebietes versickern zu lassen.
- Zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit sind Flachdachflächen, die größer als 10 qm sind, zu begrünen.

Die zulässige Versiegelung beträgt insgesamt ca. 12.209,50 qm. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten v. 03.07.1998 errechnet sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden auf ca. 6.104,75 qm.

Als Ausgleich wird das Anpflanzen von wildwachsenden Hecken oder Knicks entlang des Nordwestrandes, des Südwestrandes und des Ostrand des Schutzfläche für das Biotop in einer Länge von ca.120 m angerechnet (Siehe Textziffer Nr. 9 des Bebauungsplanes).

Da der restliche Ausgleichsbedarf von ca. 6.000,00 qm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9a nicht erfüllt werden kann und im Gemeindegebiet der Stadt Bargteheide keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, ist der zusätzliche Ausgleich außerhalb des Stadtgebietes erforderlich. Hierfür ist die Inanspruchnahme des Ökokontos „Trendhorst“ in der Gemeinde Westerau, Kreis Stormarn vorgesehen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn sind als Kompensation für die flächigen

Eingriffe in das Schutzgut Boden im Gebiet des Bebauungsplanes 9a Bargteheide die naturschutzfachlichen, flächigen Maßnahmen im Ökokonto Trendhorst geeignet.

Die Übernahme der Ausgleichsverpflichtung wird in Form eines Gestattungsvertrages verbindlich geregelt und erfolgt durch die Stiftung Naturschutz SH, die Eigentümerin des Ökokontos ist bleibt. Die Kosten werden sich auf 3,40 € pro qm Ausgleichsfläche belaufen. Diese enthalten sämtliche Maßnahmen wie Grunderwerb, fachliche Entwicklungsmaßnahmen, Monitoring und dauerhafte Verwaltung der Projektflächen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Auswirkungen durch die Planung sind im Beteiligungsverfahren nicht genannt worden. Angaben zu Grundwasserständen sind zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 9a nicht bekannt. Aus den Tiefbauarbeiten zur Verlegung des neuen Regenwasserkanals entlang der Nordgrenze des Plangebietes ist allenfalls bekannt, dass in einer Tiefe von 2,00 m unter Flur kein Grundwasser angetroffen wurde, d.h. der Grundwasserspiegel mindestens diese Tiefe hat.

Nach Auskunft der planenden Architekten sind Grundwasserabsenkungen nicht vorgesehen. Dies bezieht sich insbesondere auch auf den Bau der Tiefgarage.

Für die Regenwasser-Ableitung gilt grundsätzlich der Anschluss- und Benutzerzwang gem. Abwassersatzung der Stadt Bargteheide. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die gesamte Niederschlagswassermenge von dem vorhandenen Entwässerungssystem aufgenommen werden kann.

Die Versiegelung der Fläche um ca. 50 % bewirkt eine erhebliche Auswirkung auf die Grundwasserbildung. Es ist beabsichtigt, einen möglichst hoher Anteil des anfallenden Regenwassers über Gräben und Wasserflächen auf dem Baugrundstück mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem entlang der Bahnhofstraße abzuleiten sowie teilweise auf den Vegetationsflächen versickern zu lassen. Hierfür muß die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang beantragt werden. Die Befreiung ist zu erteilen, wenn auf dem Grundstück die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen bzw. eine Versickerungsanlage errichtet wird, die dem Stand der Abwassertechnik (DWA-A 138 in seiner jeweils gültigen Fassung) entspricht. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Durch die geplante Dachbegrünung, die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen und durch den besonderen Schutz und die nachhaltige Entwicklung der Biotopanlage wird die Beeinträchtigung ausgeglichen.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

### **2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Die klimatischen Verhältnisse sind im Wesentlichen durch die gebaute und versiegelte Umgebung Schulzentrum, Theodor-Storm-Straße, Bahnhofstraße von 3 Seiten vorgeprägt. Mindestens die Randbereiche an der vielbefahrenen Kreisstrasse sind lufthygienisch stark belastet. Der im Südwesten angrenzende Landschaftsraum wird seinen übergeordneten Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse weiterhin behalten.

### **2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Lokal kommt es durch die Flächenversiegelung zu einem teilweisen Verlust der Klimatischen Ausgleichfunktion des Plangebietes.

Da durch die Anordnung der einzelnen Gebäude ausreichender Luftaustausch eher gefördert wird (Düseneffekt) ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten.

### **2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Anordnung der geplanten Baukörper und die „Verzahnung“ mit dem anschließenden Landschaftsraum wird der Luftaustausch positiv beeinflusst.

Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Siedlungsrandes in Richtung Südwesten und durch den Bau der Lärmschutzwand deutlich verändert.

Der Ausgleich erfolgt durch die im B-Plan festgesetzte Begrünung durch wildwachsende Hecken oder Knicks am Rande der Schutzfläche zum Biotop sowie durch eine intensive Eingrünung der Lärmschutzwand, die im städtebaulichen Vertrag rechtlich verankert wird.

## **2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Das ehemalige Stellwerk (Bahnhofstraße 21) ist ein Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz. Die Lärmschutzwand ist so konzipiert, dass das Gebäude anbaufrei bleibt.

Weitere Hinweise, die sich auf den Planbereich beziehen, sind nicht bekannt. Die geplante Bebauung kann diesbezüglich als umweltverträglich eingestuft werden.

Für die vorhandene knickartige Baumbepflanzung entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch den Bau des geplanten Fuß- und Radweges mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Eine Verschiebung des Fuß- und Radweges in Richtung Bebauung ist nicht möglich, weil dadurch die für die Wohnqualität der Gesamtanlage wichtige innere Grünfläche eingeschränkt würde, was nicht beabsichtigt ist.

Die Beeinträchtigung wird durch die Neuanlage einer knickartigen Bepflanzung in etwa der gleichen Länge (ca. 120 m) als Fortsetzung der vorhandenen in Richtung Bahnhofstrasse ausgeglichen.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelästigung durch die Bahnstrecke und die Kreisstraße sowie durch die Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung an der Theodor-Storm-Straße sind die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück erheblich eingeschränkt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die beanspruchte Fläche wahrscheinlich weiterhin als intensiv genutzte Grünfläche erhalten bleiben.

Da das Biotop verhältnismäßig nahe an der vielbefahrenen Kreisstraße liegt, wird es weiterhin den negativen Auswirkungen –wahrscheinlich mit zunehmenden Tendenz- ausgesetzt bleiben.

Durch die vorhandene Artenarmut wird das Plangebiet auch in Zukunft hinsichtlich artengeschützter Pflanzen wie auch hinsichtlich artengeschützter Tiere wenig Bedeutung haben.

## **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel des B-Planes besteht in der Errichtung einer differenzierten Wohnanlage, die den unterschiedlichen Bedürfnissen von Senioren gerecht wird.

Alternative Standorte mit der dafür erforderlichen Flächengröße sind in Bargteheide nicht vorhanden.

Die Entwicklung der Eingriffsfläche zu einem Wohngebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide vorgeprägt.

Der B-Plan ist aus dem Ergebnis eines vorgeschalteten Architektenwettbewerbs entwickelt worden, in dem alternative Planungsüberlegungen zur Diskussion standen. Die aktuelle Planung ist mit dem 1. Preis ausgezeichnet und als die beste Lösung anerkannt worden.

Weitere alternative Planungsüberlegungen sind demnach entbehrlich.

## **5. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 9a bildet die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit unterschiedlichen Bedürfnissen.

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide entwickelt. In diesem ist die Abwägung über die Bebaubarkeit des Geländes im Grundsatz vorweggenommen worden.

Es wurde eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im B-Plan berücksichtigt und im Umweltbericht zusammengefasst.

### **Schutzgut Mensch/ Lärm**

Das Plangebiet ist stark vorbelastet durch Verkehrslärm auf der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und auf der

Kreisstraße K12 (Bahnhofstraße) sowie durch Sportbetrieb auf dem vorhandenen Schulsportplatz und zwei geplante weitere Plätze.

Der notwendige Lärmschutz ist durch mehrere Lärmgutachten ermittelt worden. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz sind im B-Plan zwingend festgesetzt. Aus der Abwägung aller Belange, die zu berücksichtigen sind, wird der Schluss gezogen, dass die Errichtung einer 350 m langen und 3,00 m hohen Lärmschutzwand auf dem Bahndamm in Verbindung mit einer lärmtechnisch wirkungsvollen Gebäudeanordnung ein tragfähiger Kompromiss ist.

Für den Sportlärm sind zulässige Nutzungszeiten errechnet worden, die ein verträgliches Nebeneinander von Sport und Wohnen gewährleisten.

### **Schutzgut Flora und Fauna**

Untersuchungen zur Pflanz- und Tierwelt haben gezeigt, dass der vorhandene Wassertümpel als wertvolles Biotop nach dem Landesnaturschutzgesetz zu erhalten und zu schützen ist. Entsprechende Maßnahmen sind im B-Plan zwingend festgesetzt.

Die Biotopfläche bildet für den dort vorkommenden Kammmolch geeignete Laichplätze. Der Kammmolch muss nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Europäischen Artenschutzrecht als streng geschützte Art betrachtet werden.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Laichplätze und der Wanderbewegungen des Kammmolches sind im B-Plan verbindlich festgesetzt.

Weitere schützenswerte Pflanzen und Tiere sind in dem Plangebiet nicht festgestellt worden.

Die Schutzmaßnahmen führen dazu, dass sich die Qualität der Lebensverhältnisse und des Lebensraumes für den Kammmolch mindestens auf dem gleichen Niveau wie vor der Bebauung halten wird und damit die Beeinträchtigung durch die Beanspruchung der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ausgeglichen ist.

### **Schutzgut Boden**

Die Inanspruchnahme der ehemals durch mehrmalige Mahd intensiv genutzten Grünfläche durch die Bebauung und Versiegelung bedeutet einen Eingriff mit erheblicher Umweltbeeinträchtigung, der nach den Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden muss.

Die Verminderung der nachteiligen Auswirkungen erfolgt durch verschiedene Maßnahmen, die im B-Plan zwingend festgesetzt sind.

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung der Grundstücksflächen von ca. 50 % hat erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserbildung.

Im B-Plan ist aufgrund des Anschlusszwanges gem. Abwassersatzung der Stadt Bargteheide der Anschluss der Regenwasserentwässerung an den öffentlichen Kanal festgesetzt. Die Versickerung des Regenwassers bzw. Ableitung über Gräben und Wasserflächen auf den Vegetationsflächen ist angestrebt. Dies ist nachzuweisen, um die Befreiung vom Anschlusszwang zu erlangen. Dachbegrünung, Vermeidung von Grundwasserabsenkungen sowie die nachhaltige Entwicklung des Biotops wirken sich ausgleichend auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser aus.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die geplante Bebauung wird eine teilweise lokale Veränderung des Kleinklimas bewirken.

Da die geplante Bebauung so ausgerichtet ist, dass ein Luftaustausch mit dem angrenzenden offenen Landschaftsraum möglich bleibt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden durch die Verschiebung des Siedlungsrandes nachhaltig verändert. Diese Veränderung muss dem Nutzen der geplanten Bebauung, die einen großen sozialen Wert und ein hohes öffentliches Interesse darstellt, gegenübergestellt werden.

Die Lärmschutzwand wird zum Ausgleich intensiv begrünt, die Gebäude am neu gebildeten Siedlungsrand sind so ausgerichtet, dass eine Verzahnung des Landschaftsraumes mit der begrünter Mitte der Wohnanlage entsteht.

Bargteheide, den 4. JUL. 2003



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister