

GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN

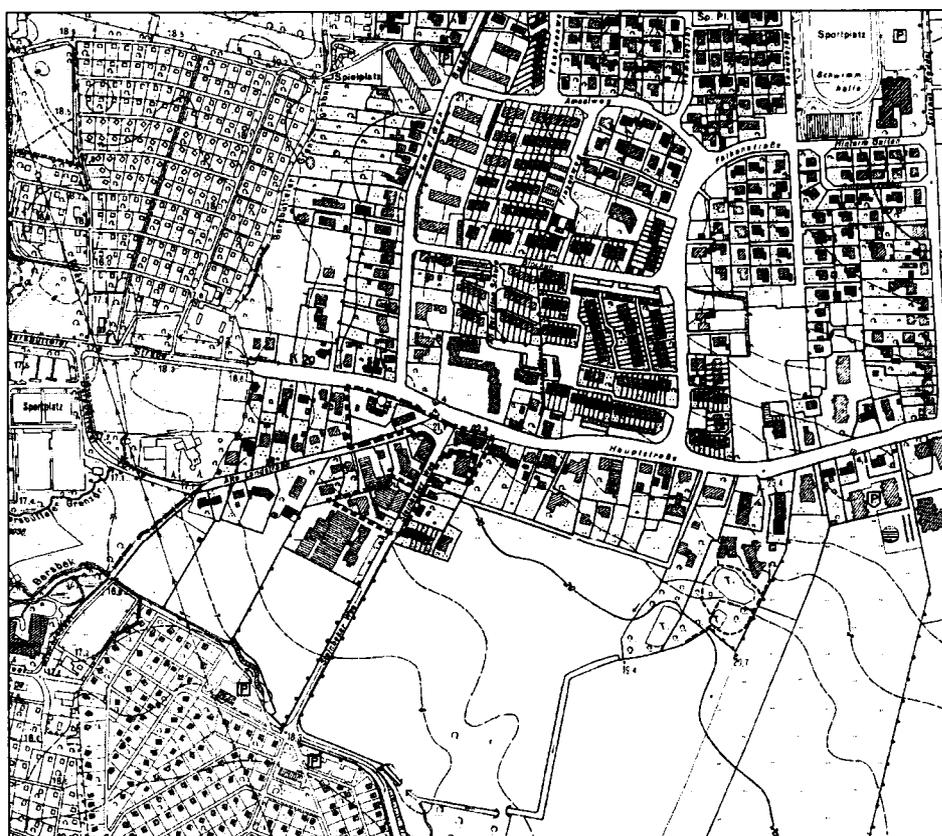


BEBAUUNGSPLAN 1.27, 2. Änderung „Alte Landstraße“

BEGRÜNDUNG

Originalausfertigung 2009

Für das Gebiet südlich der Hauptstraße zwischen der Gaststätte ‚Bärenwaldt‘ und der ‚Aral‘ - Tankstelle sowie westliche Seite des Steinbeker Weges (Steinbeker Weg 6 und 6a)



Gemeinde Barsbüttel

Fachbereich Bau und Umwelt

PPL Architektur und
Stadtplanung

Architektur
Stadtplanung
Forschung

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Telefax 040 43 195 99
Email info@ppi-hh.de
Internet www.ppi-hh.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2	Änderung des Aufstellungsbeschlusses.....	5
1.3	Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	5
2.	Lage im Ort / Flächengröße	7
3.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....	7
3.1.	Regionalplan.....	7
4.	Entwicklung aus kommunalen Planungen	7
4.1.	Flächennutzungsplan.....	7
4.2.	Landschaftsplan	8
5.	Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung9	
5.1.	Derzeitige Nutzung und Bebauung.....	9
5.2.	Situationsanalyse Landschaft.....	9
5.3.	Nachbarschaftsbelange.....	10
6.	Inhalt der Planzeichnung.....	11
6.1.	Nutzungskonzept.....	11
6.2.	Bebauungs- und Gestaltungsziele.....	11
6.3.	Landschaftsplanerische und grünordnerische Ziele.....	12
7.	Städtebauliches Konzept, Dichte und Überbaubarkeit.....	12
7.1.	Bauliche Gestaltung	13
7.1.1.	Höhenbegrenzung	13
7.1.2.	Materialien und Farben.....	13
7.2.	Erschließung.....	13
7.2.1.	Anforderungen an die äußeren Erschließungsstraßen	13
7.2.2.	Innere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr.....	14
7.2.3.	Private Stellplätze.....	14
7.2.4.	Öffentliche Parkplätze.....	14
7.2.5.	Fuß- und Radwege.....	14
7.2.6.	ÖPNV.....	14
7.3.	Versorgung.....	14
7.4.	Entsorgung	15
7.4.1.	Oberflächenentwässerung	15
7.4.2.	Schmutzwasserentsorgung.....	15
7.5.	Umweltvorsorge.....	15
7.5.1.	Lärmschutzmaßnahmen Straßenverkehr	15
7.5.2.	Lärmschutzmassnahmen aus der Weiterführung der gewerblichen Nutzung Tankstelle nach Neubau	16
7.5.3.	Immissionsbegrenzung in den Teilgebieten WA3 und WA 4.....	17
7.5.4.	Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte für Luftschadstoffbelastung aus gewerblicher Nutzung Tankstelle nach Neubau.....	17
7.6.	Altlasten, Bodenfunde	17
7.7.	Lichtbeeinträchtigung der Nachbarschaft.....	18
8.	Eingriff / Ausgleich.....	19
8.1.	Vegetationsbestand.....	19
8.2.	Schutzgutbezogene Eingriffssituation.....	19
8.3.	Maßnahmen der Grünordnung	20
8.4.	Ausgleichsmaßnahmen.....	21
9.	Umweltbericht	21
9.1	Einleitung.....	21
9.1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der B-Plan-Änderung.....	21
9.1.2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	22
9.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
9.2.1.	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen	22
9.2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
9.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und bei Regelverfahren nach EAG zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	25
9.2.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26

9.3. Zusätzliche Angaben	26
9.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	26
9.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
9.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
10. Planstatistik	27
11. Durchführung	28
11.1. Überschlägig ermittelte Kosten	28
11.2. Bodenordnung	28
Anlage 1	28
Anlage 2	29

1. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1.27, 2. Änderung (für das Gebiet südlich der Hauptstraße zwischen der Gaststätte ‚Bärenwaldt‘ und der ‚Aral‘ – Tankstelle) sowie westliche Seite des Steinbeker Weges (Steinbeker Weg 6 und 6a) wurde das Hauptziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die südseitige Rechtssicherung und Weiterentwicklungsmöglichkeit einer gemischten Bebauung (einschließlich einer Modernisierung der bestehenden Tankstelle) westlich und östlich des Knotens der Hauptstraße mit Steinbeker Weg und Alter Landstraße sowie durch Ausschluss von Vergnügungsstätten, die zur Wohngebietsnachbarschaft verträgliche Entwicklung des bestehenden Mischgebiets westseitig am Steinbeker Weg.

1.2 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss sollten diese Ziele u.a. durch eine Nutzungsänderung im Plangeltungsbereichs von Allgemeinem Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erreicht werden. Nachdem die Planung auf Grund von notwendigen Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) zwischen Gemeinde und dem Vorhabensträger der Tankstellenmodernisierung zwischenzeitlich von August 2006 bis Juli 2008 geruht hat, wurde im November 2008 das Planverfahren mit einer geänderten Vorgehensweise hinsichtlich der Nutzungsausweisung bei prinzipiell gleichen Grundzielen mit einem erneuten geänderten Entwurfsbeschluss fortgesetzt.

Danach soll die bisherige Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aus dem ungeänderten Bebauungsplan 1.27 nunmehr doch beibehalten werden. Ausschlaggebend sind folgende Ziele:

- die Wohnnutzungen im Umfeld der Tankstelle sollten u.a. auf Grund der Einwände während der öffentlichen Auslegung in ihren Grundqualitäten weniger als bei einer Mischgebietsausweisung rechtlich beeinträchtigt werden z.B. eine Immissionsbegrenzung tagsüber auf nur 55 db(A) statt 60 db(A) in einem Mischgebiet.
- eine nach bisher geplanter Ausweisung mögliche größerflächige Einzelhandelsausweisung aus einem oder mehreren Läden soll (außer einem branchenüblichen Tankstellen-shop) zum Schutz des bestehenden und auszubauenden Hauptzentrums der Gemeinde ausdrücklich ausgeschlossen werden, auch als Ausnahme.
- Mit der Ausweisung des gesamten bisher in der 2. Änderung des Bebauungsplans 1.27 geplanten Mischgebiets MI 4 (nunmehr WA 4) westlich des Steinbeker Wegs als nunmehr allgemeines Wohngebiet – abweichend von den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplans - wird der Schutz des Umfeldes vor der Ansiedlung von unerwünschten Vergnügungsstätten gesichert, die im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO unzulässig sind. Gleichzeitig soll auch hier durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (BauNVO §4 (2) Abs.2) eine unerwünschte Nebenzentrumsbildung u.a. durch kleinere Discounter ausgeschlossen werden.

Als Kartengrundlage dient ein digitalisierter Lageplan, der durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, neu erstellt wurde und in die digitale Grundkarte des Umfeldes eingepasst wurde.

1.3 Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2007 erlaubt dieses für Bebauungspläne, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Voraussetzung ist jedoch, dass

1. eine ausgewiesene Grundfläche der zukünftigen Bebauung nach § 19(2) BauNVO von unter 20.000 qm ermöglicht wird,
2. keine förmliche UVP-Pflicht gemäß UVP-Gesetz besteht
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
4. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise soll Rechnung getragen werden

Zu 1.: Grundfläche nach § 19(2) BauNVO

Die in diesem Bebauungsplan voraussichtlich zulässigen Grundflächen liegen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Teilgebiet WA 1 bzw. WA 2 von 0,3 auf 0,6 bzw. 0,4 zugunsten einer gewerblichen baulichen Nutzung bei einer Größenordnung von ca. 3528 qm weit unter 20 000 qm. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Zu 2.: Bestehen einer förmlichen UVP-Pflicht

Für die in einem Bebauungsplan mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gelegene Tankstelle, die schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden war, besteht bei der anstehenden Modernisierung, dem Umbau und teilweisen Neubau keine förmliche UVP Pflicht nach UVP-Gesetz.

Zu 3.: Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b

§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b erfordert die Einhaltung / Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher (europäischer) Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb einer der festgesetzten groß- oder kleinflächigen europäischen Schutzgebiete oder im indirekten Zusammenhang eines solchen großflächigen Schutzgebiets, womit auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Zu 4.: Zielerfüllung für die Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen, Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben

Das Vorhaben im Rahmen der Modernisierung der Tankstelle trägt neben der nachhaltigen Sicherung vorhandener Arbeitsplätze bei, nachdem die zweite zentrumsnähere Tankstelle seit längerem aufgegeben werden soll. Die Tankstelle trägt ohne Konkurrenz zur aktuell im Ausbau befindlichen Ortsmitte auch zur Versorgungsinfrastruktur der Bevölkerung Barsbüttels als Stadtrandkern mit Kfz. bezogenen Dienstleistungen sowie Waren des täglichen Bedarfs bei, einschließlich einer Kioskfunktion. Durch die branchenüblichen Öffnungszeiten in den frühen Morgenstunden ab 6 Uhr und den Abendstunden bis 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen wird diese Versorgungsfunktion sogar für den gesamten Ortsteil Barsbüttel und die Gemeinde Barsbüttel erfüllt. Es sollen jedoch außer der genannten Kombination Shop und Tankstelle keine weiteren Einzelhandelnutzungen zulässig sein, um die Bildung eines planerisch nicht gewollten Nebenzentrums auszuschließen

Damit sind die wesentlichen Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt. Wesentliche Folge ist, dass damit gemäß § 13 a (2) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (und nicht ausgleichspflichtig) gelten. Somit müssen Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung nicht mehr erfolgen.

Zu erwähnen und öffentlich bekannt zu machen bleiben, dass zwar ein Wechsel vom Regelverfahren nach EAG erfolgt, mit dem bis einschließlich der 1. öffentlichen Auslegung das Verfahren durchgeführt wurde, nunmehr zum vereinfachten Verfahren erfolgte, die Erleichterungen hinsichtlich der Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht in Anspruch genommen wurden. Das heißt, dass die in §13 a enthaltenen besonderen Hinweispflichten gegenüber der Öffentlichkeit zu diesen beiden Aspekten nicht entstehen, da sowohl eine frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch eine Umweltprüfung im vollen Umfang durchgeführt wurden. Es soll allerdings die Möglichkeit, von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abzusehen, in Anspruch genommen werden

Flächennutzungsplanänderung als Berichtigung am Ende des Bebauungsplanverfahrens

Die Optionen des vereinfachten Verfahrens (siehe auch Abschnitt 4.1 der Begründung), die Flächennutzungsplanänderungen als Berichtigungen ohne eine gesondertes eigenständiges Verfahren nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzunehmen sollen, für die zweite Änderung des Bebauungsplans 1.27 in Anspruch genommen werden. Damit wird die im FNP ausgewiesene Mischgebietsfläche westlich des Steinbeker Wegs (Flurstücke 75/47 anteilig und 75/21 als Ganzes), die der Bebauungsplan 1.27 auch nachvollzogen hatte, durch eine einfache, nach § 13 a mögliche Berichtigung beim Satzungsbeschluss in Allgemeines Wohngebiet geändert.

2. Lage im Ort / Flächengröße

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha am westlichen Rand des Ortsteils Barsbüttel und schließt an die bestehenden Wohngebiete am Steinbeker Weg sowie nördlich der Hauptstraße (aktuell noch K 29) beidseitig „Zum Dicken Busch“ an. Die Entfernung zum Rathaus in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt ca. 1.000 m.

Die Fläche des Bebauungsplans 1.27, 2. Änderung beträgt ca. 0,92 ha und umfasst ein bereits bisher voll bebautes, innerörtliches, gemischt genutztes Areal. Dabei wird der überwiegende Teil als teils voll - wie im Bereich der Tankstelle - teils teilgewerblich gemischt mit Wohnen genutzt. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung leicht ab.

Westlich des Plangebiets befindet sich der westliche ungeänderte Teilbereich des Bebauungsplans 1.27 mit überwiegender Wohnbebauung und mit eingefügten teilgewerblichen Anliegern südlich der Alten Landstraße und an der Hauptstraße. Östlich des Plangebietes befindet sich der östliche Restbereich des Bebauungsplans 1.27 mit reiner Wohnbebauung auf der Ostseite des Steinbeker Weges und eine Bautiefe südlich entlang der Hauptstraße, die jeweils rückwärtig an derzeit noch landwirtschaftliche, im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen grenzen.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1. Regionalplan

Die Gemeinde Barsbüttel gehört gemäß der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ zum Ordnungsraum Hamburg. Der Ortsteil Barsbüttel, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist in Verlängerung der von Hamburg ausgehenden innerstädtischen Nebenachse Horn-Marienthal-Jenfeld als „Besonderer Siedlungsraum“ und Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Auf diesen unmittelbar an Hamburg angrenzenden „Besonderen Siedlungsraum“ soll sich die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Barsbüttel konzentrieren (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, S. 780). Als Stadtrandkern II. Ordnung bildet der Ortsteil Barsbüttel einen „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ im Planungsraum I (a.a.O., S. 767) und hat damit die Aufgabe „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht [zu] werden“ (ebd.). Die in dieser Bebauungsplanung vorgesehenen Änderungen sichern über die Ausweisung nunmehr insgesamt als allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet die vorhandenen vollgewerblich genutzten Bauflächen/Gebäude als Ausnahmen innerhalb einer im Umfeld überwiegenden Wohnbebauung entlang der Hauptstraße als Hauptverkehrsachse des Ortsteils (früher K 29, rückgestuft nach Fertigstellung der Südumgehung zur Gemeindestraße). Die - wie vorgesehen - fast völlig neu zu erstellende Tankstelle mit Shop, geöffnet von 6-22Uhr, erfüllt schon heute zugleich quartiers- und ortsteilbezogene Versorgungsfunktionen.

4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan „Barsbüttel 1985“ vom 05.04.1977 wurde bisher zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens im Parallelverfahren (zur 2. Änderung des Bebauungsplans 1.27) die 22. Änderung aufgestellt. Diese umfasste bis auf das südwestlich des Steinbeker Weges gelegene Teilgebiet mit den Flurstücken 75/47 und 75/21 (Mischgebiet Steinbeker Weg 6 und 6 a) und die Straßenfläche des Steinbeker Wegs ein identisches Gebiet wie der Bebauungsplan 1.27. Alle darin enthaltenen Baugebiete wurden einheitlich als Mischgebiet festgesetzt.

Die Aufstellung der 22. Änderung als eigenständiges Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 1.27, soll nunmehr jedoch als Regelverfahren mit der genannten Ausweisung von Mischgebiet an Hauptstraße und Steinbeker Weg aufgegeben werden. Stattdessen sollen die Optionen des vereinfachten Verfahrens von Bebauungsplänen der Innenentwicklung genutzt werden, die Flächennutzungsplanänderungen im Wege der Berichtigung ohne eine gesondertes eigenständiges Verfahren nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 1.27, 2. Änderung vorzunehmen

Damit soll die bisher im FNP) ausgewiesene knapp 4.300 qm große Mischgebietsfläche westlich des Steinbeker Wegs, die der ungeänderte Bebauungsplan 1.27 auch nachvollzogen hatte, durch eine einfache nach § 13 a mögliche Berichtigung (§ 13a (2) Abs. 2BauGB nach dem Satzungsbeschluss in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Mit der 22. Änderung/Anpassung im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (sich Anlage 1 der Begründung) werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um die bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche auch nach Umwidmung in allgemeines Wohngebiet weiterhin ohne Kollision mit der vorhandenen Wohnbebauung weiter entwickeln zu können. Dabei sollen auch für diese Bebauung am Steinbeker Weg die zulässigen Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe an diesem teilzentralen Standort inner- und überörtlicher Art mit guter Verkehrsanbindung ermöglicht werden. Im Bebauungsplan 1.27, 2.Änderung sind Vergnügungsstätten mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet - planerisch gewollt - auch nicht als Ausnahme zulässig.
- Die Erschließung für Kfz. erfolgt nur über die Straße „ Hauptstraße“ und über den „Steinbeker Weg“. Die Verkehrsbelastung der Hauptstraße und vor allem des Steinbeker Weges hat sich allerdings nach dem Bau der Ortsumgehung Barsbüttel gegenüber den aktuellen Tagesdurchschnittswerten erheblich zugunsten der Wohnqualität verringert.

4.2. Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan weist den Änderungsbereich im Plan Bestand als „Misch- und Wohngebiet“ innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche aus.

Im Plan Vorrangige Flächen für den Naturschutz werden keine Aussagen zum Geltungsbereich der 2. Änderung gemacht. Es sind keine vorrangigen Flächen für den Naturschutz in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Plan Maßnahmen liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung innerhalb der Grenzen der Siedlungsentwicklung. Als einzige Maßnahme in diesem Bereich ist entlang der Hauptstraße die „Anlage / Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen“ vorgesehen, jedoch nicht in der eigentlichen Fläche des Änderungsbereichs, da dieser nicht die Fuß- und Radwegprofile der Hauptstraße einschließt.

5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung

5.1. Derzeitige Nutzung und Bebauung

Der Änderungsbereich umfasst ein weitestgehend bebautes Gebiet in der zusammenhängenden Siedlungsfläche des Ortsteils Barsbüttel der Gemeinde Barsbüttel. Der Bereich entlang der Hauptstraße wird durch gemischte Nutzungen, in Einzelparzellen auch rein gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich östlich des Einmündungsbereiches Alte Landstraße / Steinbeker Weg erdgeschossig die ehemalige Dorfgaststätte ‚Bärenwaldt‘, die zur Zeit nicht mehr betrieben wird. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen, das Gebäude wird entlang des Steinbeker Weges von geschnittenen Linden flankiert.

Der Einmündungsbereich Alte Landstraße / Steinbeker Weg wird durch eine kleinere öffentliche Grünanlage knapp 400 qm geprägt, die im Zuge der Neugestaltung des Einmündungsbereiches durch Abhängen der alten Landstraße von der Hauptstraße und stattdessen Anbindung an den Steinbeker Weg entstanden ist. Ein Fußweg verläuft durch sie hindurch als Verlängerung des nördlichen Gehwegs der Alten Landstraße und sichert die bequeme Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Hauptstraße. Gestalterisch wird die Grünfläche durch ein Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG in Form eines Gedenksteins (Kriegerdenkmal 1870/71) und eines Gedenkbaums („Friedenslinde“ ist) geprägt. Weiteren prägenden Einfluss auf die Erscheinung des Bereiches hat ein reetgedecktes historisches Bauernhaus mit altem Baumbestand, das sich unmittelbar südlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Der Bereich westlich der Einmündung des Steinbeker Weges wird schon heute durch Kfz-bezogene Nutzungen geprägt. Im Gebäude Hauptstraße 6 befindet sich im Ostteil des unteren Geschosses eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit entsprechenden überwiegend gewerblich genutzten Vorflächen zur Hauptstraße. Die westliche Haushälfte und das gesamte ausgebaute Dachgeschoss dienen dem Wohnen. Sowohl auf der südöstlichen, als auch auf der nordwestlichen Seite wird das Grundstück neben Laubgehölzen entscheidend durch z.T. hohe Nadelgehölze begrenzt. Zur Alten Landstraße sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch gestaltet mit einer hohen immergrünen Heckenabgrenzung zur Alten Landstraße und enthalten im Ostteil auch einen straßenparallel gestellten Carport.

Den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet das Grundstück der Aral-Tankstelle. Die zwei Reihen Zapfanlagen sind von einem ca. 4,5 m hohem Flugdach überdeckt, Waschanlage und Kasernenhaus mit Shop mit ca. 3,5 bis 4 m Höhe grenzen den Bereich zur Alten Landstraße ab. Eine Zufahrt ist nur von der Hauptstraße über zwei Zu- bzw. Ausfahrten gegeben.

Hinter dem Tankstellenbereich befindet sich eine brachliegende mit mehreren Obstbäumen bestandene Wiesenfläche, die bis zur Alten Landstraße reicht. Diese Fläche wird teilweise durch Schafe beweidet, teilweise als privater Kfz-Abstellplatz genutzt. Sie wird zur Tankstelle durch eine hölzerne Lärmschutzwand mit einer davor angeordneten Hecke räumlich abgegrenzt.

Durch die beabsichtigte Aufgabe einer Tankstelle der gleichen Firmengruppe im Kern des Ortsteils Barsbüttel bestehen konkrete Absichten der Mineralölfirma die Tankstelle Hauptstraße 4b flächenmäßig zu vergrößern, völlig neu zu erstellen und den Bereich bis zur Alten Landstraße Flurstücke 79/10 und 81/6 dabei in wesentlichen Teilen mit in Anspruch zu nehmen.

5.2. Situationsanalyse Landschaft

Großräumlich betrachtet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.27 im Übergangsbereich der großstädtisch geprägten Siedlungsstrukturen Hamburgs sowie der landwirtschaftlich geprägten Hügellandschaft im Kreis Stormarn am Rande eines regionalen Grünzuges, der die Siedlungsbereiche zwischen Hamburg und Barsbüttel deutlich trennt.

Die Situation im Plangebiet stellt sich ebenfalls unterschiedlich dar. Während die Flächen entlang des *Steinbeker Weges* und der *Alten Landstraße* durch die Vorgartenflächen und die Wiese mit Obstbäumen zumeist einen gärtnerischen Eindruck vermitteln, sind die zur *Hauptstraße* ausgerichteten Raumkanten städtischer geprägt. Prägender Baumbestand im Straßenraum ist nicht durchgängig zu verzeichnen. Daher treten insbesondere die Kopflinden vor dem Gasthof in Erscheinung und tragen zur Gliederung des *Steinbeker Weges* bei. Im Einmündungsbereich der *Alten Landstraße* stellt die außerhalb des Plangebiets befindliche Buche eine bedeutende Raumkante und Ortsbildprägung dar. Gerade diese Bäume dokumentieren sehr deutlich die vormalig dörfliche Struktur des Ortsteils bestehend aus dominanten Hofbäumen.

Eine optische Abschirmung der Tankstelle an der Hauptstraße gegenüber angrenzenden Wohngebäuden findet derzeit über einen Holzschutzzaun statt, der durchgängig an der West- und Südgrenze des Grundstücks errichtet wurde. Zusätzlich abschirmend wirken dabei die an der Westgrenze auf dem Privatgrundstück angepflanzten Fichten und Nadelgehölze. Ein flächiger Landschaftsschutz besteht für das Plangebiet nicht.

Insgesamt lässt sich im Gebiet ein von Nordost nach Südwest leicht abfallendes Gelände feststellen. Das Gelände hat von der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße mit 21,71 m über NN bis Ortsrand am Steinbeker Weg mit ca. 19,90 über NN einen Höhenunterschied von 1,81 Metern, bis in Höhe Westgrenze des Tankstellengrundstücks an der Hauptstraße ca. 19,75 m über NN von ca. 1,96 m und bis Westgrenze an der Alten Landstraße ca. 19,85 über NN von 1,86 m.

5.3. Nachbarschaftsbelange

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich nördlich, westlich und östlich Wohnbebauung (WA) mit überwiegend Einfamilienhäusern, im Nordosten ininigem Abstand niedriger Geschosswohnungsbau (WR), von diesen sind aktuell keine Beeinträchtigungen auf den nunmehr als Allgemeines Wohngebiet geplanten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 1.27 beabsichtigten Vorhaben zu erwarten. Es ist jedoch durch die Planänderung sicherzustellen, dass umgekehrt auch für die benachbarte Wohnnutzung unter Würdigung der aktuellen Vorbelastungen die Grenzwerte für Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der Tages- und der Nachtwerte sowie möglicher Luftschadstoffbelastungen nicht überschritten werden und zusätzliche Beeinträchtigungen wie abendliche und nächtliche Lichtüberstrahlung vermieden werden.

Im derzeitigen Mischgebiet des Plangeltungsbereichs soll durch die Planänderung in Allgemeines Wohngebiet sichergestellt werden, dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO insgesamt d.h. **nicht mehr zulässig ist**. Damit sollen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkehrsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden, da diese Teile des Plangebiets unmittelbar an reines Wohngebiet grenzen und mit dem Charakter der Nachbarschaft eines Wohngebiets unvereinbar sind.

6. Inhalt der Planzeichnung

6.1. Nutzungskonzept

Das Plangebiet gliedert sich in vier verschiedene Bereiche:

1. Allgemeines Wohngebiet WA 1 zwischen Hauptstraße und Alter Landstraße mit rein gewerblich genutzter Tankstelle mit Waschanlage und Shop. Hierin ist neben dem aktuell bestehenden Flugdach ein fast kompletter Neubau des Objekts mit gleicher Nutzung beabsichtigt. Die Entwicklungskontinuität und Rechtssicherheit der aktuellen Nutzung sollen sichergestellt werden.
2. Allgemeines Wohngebiet WA 2 zwischen Hauptstraße und Alter Landstraße mit Kfz-Werkstatt und zugeordnetem Wohnen im Erdgeschoss und erstem OG soll ebenfalls Rechtssicherheit und Entwicklungskontinuität erhalten.
3. Der Straßenraum Steinbeker Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Aufweitung zur Alten Landstraße und der eingefügten öffentlichen Grünfläche bleibt im Umfang unange-tastet, kann in seiner inneren Aufteilung jedoch anders gegliedert werden und u.a. mehr ruhenden Verkehr und zusätzliche Begrünung aufnehmen.
4. Allgemeines Wohngebiet WA 3, das die östliche Eckbebauung der Einmündung des Steinbeker Weges in die Hauptstraße bildet, mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Dorfgaststätte Bärenwald, dessen ehemaliger rückwärtiger Saalbau inzwischen durch eine südlich angrenzende Geschosswohnungsanlage außerhalb des Plangebiets ersetzt wurde. Es soll eine Nachnutzung mit nachbarschaftsverträglichen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, kombiniert mit Wohnen, ermöglicht werden.
5. Allgemeines Wohngebiet WA 4 auf der westlichen Seite des Steinbeker Wegs, das den Siedlungsrand zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freifläche mit der ehemaligen Gärtnerei bildet. Für dieses Gebiet soll neben der anteiligen Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet die nachbarschaftsverträgliche Entwicklung durch Ausschluss von Vergnügungstätten sichergestellt werden.

Diese im Plan ausgewiesenen Nutzungen ergeben sich im wesentlichen aus den schon bisher im FNP festgesetzten und den der aktuellen Nutzung und Bebauung entsprechenden Gebietsfestsetzungen im WA 4 mit starker gewerblicher Nutzung und den unverändert auszuweisenden Teilbereichen Grünfläche/ Parkanlage an der Bushaltestelle nördlich des verkröpften Zufahrtsbereichs zur Alten Landstraße sowie den öffentlichen Verkehrsflächen des Steinbeker Wegs und des Verbindungsstutzens zur Alten Landstrasse.

Bisher sind nur die Tankstellenflurstücke im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan 1.27 voll gewerblich genutzt, was als Ausnahme nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet mit dieser Bebauungsplanänderung auch ausdrücklich zulässig bleiben bzw. für die entsprechenden Flurstücke auch als Ausnahme bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA-Lärm nicht ausgeschlossen werden soll. Ergänzend werden die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnnutzung hinsichtlich Schallimmissionen (dreiseitig umlaufende Lärmschutzwand von 3,2 m Höhe) sowie gegen Lichtimmissionen und hinsichtlich der Außengestaltung festgeschrieben.

Die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet der Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 soll insbesondere dazu beitragen, im verkehrlich belasteten Knotenbereich Hauptstraße / "Zum Dicken Busch" / Steinbeker Weg, der sich für Wohnen nur mit erhöhten Aufwendungen für den Verkehrslärmschutz eignet, die andererseits gegebene Standortgunst für die sinnvolle, weil weniger störende Konzentration gewerblicher Nutzungen außer der Versorgung des Gebiets dienende Läden zu nutzen. Im Teilgebiet WA 1 soll jedoch gekoppelt an die Tankstelle ein branchenüblicher Tankstellenshop zulässig sein.

Mit Tankstelle und Shop soll die wegen der Lage an der inneren Hauptverkehrsachse Barsbüttels und der Nähe zur Ortsumgehung gegebene Eignung für überörtlich bis regional orientierte Dienstleistungen auch im Sinne der Optimierung der örtlichen Wirtschaft genutzt werden.

6.2. Bebauungs- und Gestaltungsziele

Das Plangebiet soll als innerörtliche durch Mischung der Nutzungen mit vorwiegend Wohngebäude mit eingesprengten gewerblichen Gebäuden geprägte weitestgehend offene Blockrandbebauung mit noch begrünten Blockpinnenbereichen an einer wichtigen Haupt- bzw. Erschließungsstraßen entwickelt werden. Die geplanten Baukörper sollen sich nach außen weitest möglich in das vorhandene Straßen-

raumkontinuum der Hauptstraße und des Steinbeker Weges einbetten. Dies soll u.a. durch die Einhaltung entsprechender Abstandsflächen zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße in Form von bepflanzten Vorgartenbereichen oder anteilig gewerblich genutzten gepflasterten Vorflächen sowie insbesondere eine deutliche Bauhöhenbegrenzung und eine Geschosshöhenbegrenzung auf max. zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoss gewährleistet werden.

6.3. Landschaftsplanerische und grünordnerische Ziele

Als wesentliches Ziel der Landschaftsplanung kommt der Einbindung der geplanten Vorhaben und eventueller späterer Um- und Ersatzbauten heutiger Gebäude im Plangeltungsbereich in das vorhandene, durch Straßenraumbegrünung noch aufwertungsfähige Orts- und Landschaftsbild besondere Bedeutung zu.

Die Schaffung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft kann aufgrund der nutzungsbedingten Anforderungen und hohen Ausnutzungsziffern auf dem privaten Grundstück des WA 1 nicht erfolgen. Die Notwendigkeit, die fachlich ermittelten vergleichsweise geringen Ausgleichsbedarfe umzusetzen, entfällt auf Grund der Weiterführung des Verfahrens nach der 1. Auslegung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

7. Städtebauliches Konzept, Dichte und Überbaubarkeit

Das städtebauliche Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes 1.27 sieht vorwiegend eine Bebauung in offener Bauweise vor. Südlich der Hauptstraße und östlich des Steinbeker Wegs im WA 3 wird jedoch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt **innerhalb des dortigen Baufensters** eine geschlossene, zweigeschossige straßenraumbildende Bauweise. Zum südlichen Randbereich des Teilgebiets WA 4 sind Zweigeschossigkeit zum Steinbeker Weg und ein gestufter Übergang zur Landschaft mit Eingeschossigkeit zum südlichen Siedlungsrand langfristige gestalterische Ziele.

Für die zwischen Alter Landstraße und Hauptstraße gelegenen Flurstücke im WA 1 und WA 2 ist – soweit mit der gewerblichen Funktion vereinbar – eine Orientierung der Gebäude auf die Alte Landstraße und der gewerblichen Vorflächen, Stellplätze und kundenbezogenen Nebenanlagen zur Hauptstraße Ziel der Gestaltung.

Die Erschließung, insbesondere die Kfz-Verkehrerschließung aller Teilbereiche ist bereits im Bestand durch die vorhandenen Straßen Hauptstraße, Steinbeker Weg und Alte Landstraße gegeben. Dabei soll das vorgesehene Konzept für die Nutzung Tankstelle die Anfahrbarkeit für Kfz. einschließlich der Anlieferung und der Shopbesucher auf die Zufahrten zur Hauptstraße beschränken, die dort – wie schon im Bestand – über zwei Gehwegüberfahrten mit einem funktional bedingten deutlichem Vorrang für die westliche Überfahrt erfolgen.

Die Ausweisung der Überbaubarkeit der Teilflächen WA 1 und WA 3 liegt nach der zwischenzeitlichen Änderung der beabsichtigten Nutzungsausweisung von anfangs MI in nunmehr doch wieder WA (wie im rechtsgültigen ungeänderten Bebauungsplan) oberhalb der Grenzen für die im Regelfall zulässige Überbaubarkeit nach § 17(2) BauNVO.

Die beiden Festsetzungen sind trotz der Änderung der Ausweisung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet und damit der Überschreitung der Maximalwerte aus der Tabelle des § 17 (2) BauNVO d.h. 0,6 GRZ im Teilgebiet WA1 und 0,5 GRZ im Teilgebiet WA 3 beibehalten worden, da gem. 17(2) BauNVO

1. besondere städtebauliche Gründe einerseits des aktuellen komplexen baulich-räumlichen Bestandes und der an diesen beiden Standorten städtebaulich sinnvollen und auch gewünschten teilgewerblichen Nutzung in den Erdgeschossenebenen für eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 17 (2) BauNVO sprechen. Damit soll insbesondere die für Betriebe ökonomisch erforderliche funktionale Flexibilität für Um- und Anbauten in der Erdgeschosszone für unterschiedlichste Nutzungen und Nebenanlagen gesichert werden.

Dies gilt sowohl für eine Umnutzung oder Ersatzbebauung des Flurstückes Hauptstraße 10 a (WA 3), wo die vorhandenen Baugrenzen des ungeänderten Bebauungsplans mit einem jedoch mit diesem Plan geänderten Grenzabstand von 4 m zum südlichen inzwischen abgetrennten Flurstück 68/6 (mit einer Eigentumswohnungsbebauung) auch bei voller Ausnutzung eine städtebaulich vertretbare Nachbarschaft ermöglichen soll. Die volle Ausnutzung dieser schon im Ursprungsplan ausgewiesenen Baugrenzen im WA 3 ergibt danach eine GRZ von knapp 0,5 was aus genannten Gründen der gewerblichen Erdgeschossnutzung städtebaulich eindeutig wünschbar und vertretbar ist.

Insbesondere erscheint aber die Überschreitung der Regeldichte von 0,4 GRZ um 0,2 Punkte für die

Tankstelle mit Ihren im wesentlichen nur eingeschossigen gewerblichen Baukörpern vertretbar. Bei der Tankstelle sollen unter anderem die Optionen einer weitergehenden Einhausung und Teilüberdachung (und damit Vergrößerung der GRZ) der bisher nicht überbauten Funktionselemente wie Vorreinigung vor der Waschanlage, Staubsaugen, Luftdruckkontrolle und Lackpflege sowie Reifen- und Ölwechsel möglich bleiben. Dies soll entweder als Komfortangebot z.B. in Form eines verbesserten Wetterschutzes für die Kunden und/oder als zusätzlicher evtl. zukünftig erforderlicher Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen möglich bleiben.

2. eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Wohnbebauung mit dieser Überschreitung nicht gegeben ist

- weder im Umfeld des Teilgebietes WA 1 (durch entsprechende Abstände und eine umlaufende begrünte Lärmschutzwand mit davor platzierten Gehölz- und Buschgruppen auf den zu den Nachbarn ausgerichteten Grenzabständen)
- noch beim Teilgebietes WA 3 dort u.a. auch durch die vorhandenen Sonnenausrichtungen und die gegebenen östlichen und westlichen sowie südlichen Grenzabstände.

3. Auch sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Grundflächenzahlen gem. § 17(2) BauNVO nicht entgegenstehen.

Die o.g. Nachweise für die für die Zulässigkeit einer Überschreitung begründen sich eindeutig aus der hier erfolgten Bestandsüberplanung in einer gegebenen Gemengelage.

7.1. Bauliche Gestaltung

Das Erscheinungsbild der Bebauung soll im wesentlichen durch die Vorgabe einer maximalen Höhe abhängig von der Geschoszahl und einer zwingenden bzw. im Teilgebiet WA 1 maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen für die baulichen Anlagen gesteuert werden. Die vorhandene Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Hauptstraße östlich der Einmündung des Steinbeker Wegs im Plangeltungsbereich soll als maximale Obergrenze für Dichte und Baukörpervolumen dienen.

7.1.1. Höhenbegrenzung

Das Gelände weist eine schwache Neigung abfallend von Nordost nach Südwest auf. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich zwischen Ostgrenze und West- bzw. Südgrenze des Plangeltungsbereichs ca. fast 2 m. Die Neubebauung wird im wesentlichen zweigeschossig festgesetzt mit der Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen. Das u.U. hoch anstehende Grundwasser könnte dazu verleiten, geplante Gebäude möglichst weit aus dem Gelände herausragen zu lassen. Zur Vermeidung einer Überhöhung der Neubebauung sowohl gegenüber der vorhandenen Bebauung als auch gegenüber der offenen Feldmark wird im Bebauungsplan die Höhe des Firstes geregelt. Bei ungünstigen Grundwasserverhältnissen muss damit auf eine Unterkellerung verzichtet werden oder entsprechende Mehrkosten eines Kellers in Kauf genommen werden. Die maximale Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sollte möglichst 60 cm nicht überschreiten, um die Bebauung am Landschaftsrand bewusst in einem gemeinsamen Rahmen zu halten. Der Bezugspunkt für die max. Firsthöhe/Oberkante der Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mittelachse des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse.

Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung ist an der Hauptstraße eine maximale Firsthöhe von 11,00 m, im Steinbeker Weg max. 9,00 m über Oberkante Gelände an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen an der Grundstücksmittelachse, festgesetzt.

7.1.2. Materialien und Farben

Vorgaben für Material und Farben von Wandflächen und Dächern werden wegen des großen Spektrums der vorhandenen Materialien und Farben nicht gemacht. Auch die Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen. Sie werden jedoch bis auf die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit ihren nutzungs- und funktionsspezifisch erforderlichen Nebenanlagen in den vorderen, nicht überbaubaren Flächen bis auf Schränke für Wertstofftonnen, Säcke und Behälter zur Erhaltung der durchgehenden Vorgärten ausgeschlossen

7.2. Erschließung

7.2.1. Anforderungen an die äußeren Erschließungsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist mit der Hauptstraße, dem Steinbeker Weg und der Alten Landstraße gegeben. Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind bedingt durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Beim Umbau

auch der Zufahrten/Gehwegüberfahrten im Bereich der Tankstelle ist insbesondere bei deren Neubau allerdings auf dauerhafte Markierungen und vorbeugende Hinweisbeschilderung für ausfahrende Fahrzeuge zum Schutz des Radverkehrs zu achten.

Zu- und Abfahrt zur Tankstelle für Kraftfahrzeuge einschließlich Anlieferung für Shop und Füllung der Tanks erfolgen ausschließlich über die Hauptstraße.

7.2.2. Innere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr

Eine zusätzliche innere Erschließung des Plangeltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist nicht erforderlich.

7.2.3. Private Stellplätze

Private Stellplätze sollen bei Einzel- oder Doppelhausbebauung auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden, was der vorhandenen Struktur in den drei betroffenen Straßen entspricht. Im Normalfall kann dies bei offener straßenbegleitender Bauweise wie im Plangeltungsbereich ohne Schwierigkeiten in den seitlichen Abstandsflächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen verwirklicht werden. Die betrieblich erforderlichen Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sollen in den überbaubaren Flächen untergebracht werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist zusätzlich zu den Tiefgaragen eine teilweise Unterbringung der Stellplätze / Besucherstellplätze in den vorderseitigen nicht überbaubaren Flächen zulässig. Tief- und Kellergaragen sind nur im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbau, d.h. mind. 4 WE pro Gebäude, und bei gewerblicher Bebauung zulässig.

7.2.4. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Verkehrsraum der Hauptstraße (Parkstreifen mit ca. 16 Parkplätzen) an der nördlichen Fahrbahn bereits vorhanden, innerhalb des zukünftig durch Abhängung von der Umgehung faktisch verkehrsberuhigten Steinbeker Weges mit einer heutigen Fahrbahnbreite von 6 m ergeben sich zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, die im Zusammenhang der verkehrsaufsichtlichen Überprüfung nach der erfolgten Unterbrechung durch die Südumgehung gegebenenfalls auch kennzeichnet bzw. markiert werden können. Ein partieller Umbau im Zusammenhang mit der Ergänzung von Alleebäumen im bisher unbegrünten Bereich zwischen der ehemaligen Gaststätte (Flurstück 68/7 im Teilgebiet WA 3 und Flurstück 75/1 im Teilgebiet WA 4) bietet sich unter Nutzung der Kfz-Verkehrsentlastung an. Die gleiche Funktion wird – aus Luftbildern ablesbar - aktuell bereits durch den Abschnitt der Alten Landstraße südlich der Tankstelle (außerhalb des Plangeltungsbereichs) erfüllt. Damit ist Raum zum Parken auf öffentlichem Grund zukünftig für den Plangeltungsbereich und sein Umfeld ausreichend vorhanden, zumal ein wesentlicher Zusatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen aus den zulässigen Vorhaben im Plangeltungsbereich nicht entsteht.

7.2.5. Fuß- und Radwege

Die Infrastruktur für den Verkehr von Fußgängern und Radfahrern ist im Plangeltungsbereich komplett vorhanden. Je nach Art der Ausgestaltung kann jedoch im Steinbeker Weg die Fußgänger- und Radfahrführung als Zuwegung u.a. zum vielfrequentierten Öjendorfer Park auf Grund der Kfz-Verkehrsentlastung auch baulich noch benutzerfreundlicher und sicherer gestaltet werden. Ein Zu- und Fluchtweg für Fußgänger zwischen Alter Landstraße und Tankstellenbetrieb erscheint sinnvoll.

7.2.6. ÖPNV

Der Plangeltungsbereich mit der darin zentralgelegenen Bushaltestelle „Zum Dicken Busch“ der Linie 263 (U-Bahn Wandsbek Markt – Jenfeld – Barsbüttel – Willinghusen) in Richtung Willinghusen, in Richtung HH außerhalb des Plangebietes jedoch unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße, ist optimal durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Änderungen sind nicht erforderlich.

7.3. Versorgung

Alle versorgungs- und haustechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen sind im Gebiet verlegt. Die Kapazitäten sind ausreichend um die eventuellen Veränderungen durch den anvisierten Ersatzbau der Tankstelle und eine potentielle gewerbliche Nutzung der ehemaligen Gaststätte in Nr. 10 Hauptstraße versorgen zu können.

7.4. Entsorgung

Alle erforderlichen entsorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen sind im Gebiet verlegt.

Die Einrichtung von gesonderten Müllgefäßstandplätzen ist nicht erforderlich. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch abgestellte Müllgefäße ist auf Grund der langen Erfahrung aus dem aktuellen Gebäudebestand nicht zu befürchten

7.4.1. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist in allen drei Straßenzügen Hauptstraße, Alte Landstraße und Steinbeker Weg als rohrgeführte Oberflächenentwässerung mit überwiegend zweiseitigen Einläufen im Straßenkörper vorhanden.

Die Oberflächenwasserabflüsse der **unbelasteten** versiegelten Flächen der vorhandenen Tankstelle wie Stellplätze und Verkehrsflächen werden ins Regenwassersiel abgeleitet. Dies beinhaltet alle mit Betonverbundpflaster versiegelten Flächen und gilt sinngemäß auch für die Kfz-Werkstatt im WA 2.

7.4.2. Schmutzwasserentsorgung

Der Plangeltungsbereich ist auch komplett an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Eventuell mineralölbelastete Flächen der Tankstelle und gegebenenfalls auch der Kfz-Werkstatt werden dem Stand der Technik entsprechend flüssigkeitsdicht hergestellt und bautechnisch von den anderen Flächen abgegrenzt und über Reinigungsstufen – Schlammfang, Leichtflüssigkeitsabscheider mit integriertem Probenentnahmeschacht in das Schmutzwassersiel eingeleitet. Dies betrifft u.a. den überdachten sogenannten Wirkbereich der Betankungsflächen sowie die Ein- und Ausfahrten zur Waschhalle.

Die Abwässer aus der Waschanlage laufen heute dem Stand der Technik entsprechend über ein geschlossenes System einer Wasserwiederaufbereitungsanlage. Geringe Mengen werden dabei überwacht dem Schmutzwassersiel zugeführt.

7.5. Umweltvorsorge

7.5.1. Lärmschutzmaßnahmen Straßenverkehr

Auch nach Rückstufung der Hauptstraße zur Gemeindestraße und Bau sowie Inbetriebnahme der Süd-Umfahrung verbleibt auf dem Straßenzug Hauptstraße an seinem Westabschnitt nach aktuellen Messungen noch mit über 10.000 Kfz/24h eine Verkehrsbelastung, die in den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten das Wohnen in Gebäuden und in den Außenwohnbereichen beeinträchtigen kann und zum Schutz der Bewohner bei Bauanträgen zu Neu- und Umbau entsprechende Vorkehrungen für die Ausbildung der Außenbauteile, die Anordnung von z.B. Schlafräumen innerhalb der Grundrisse und von Außenwohnbereichen soweit irgend möglich auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten der Flurstücke erfordert.

Am lautesten Immissionsort Hauptstraße 10a.1 beträgt der Beurteilungspegel (im Plan-Zustand) 68 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht, überschreitet also den Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) um nachts 4 dB(A). In der Anlage 4 der lärmtechnischen Untersuchung (M&O Immissionsschutz, 2005) sind in Spalte 15 die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [5] angegeben. Bei Bauvorhaben ist für die jeweilige Raumart mit dem in der Anlage 4 der o.g. Untersuchung genannten Lärmpegelbereichen das notwendige Bauschalldämm-Maß des Außenbauteiles bestimmt.

Aus diesem Grunde erfolgt eine textliche Festsetzung, in der bestimmt ist, die Aufenthaltsräume bei Neubau soweit möglich auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu legen und die Bauschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den differenzierten Werten aus der Bestandserfassung im o.g. Gutachten und den entsprechenden Nachträgen (oder durch eigenständige Gutachten unterlegt) auszulegen.

Umweltbezogener Gesundheitsschutz

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes sowie zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist stets sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Lärmpegel von 35 db(A) nicht überschritten wird.

7.5.2. Lärmschutzmassnahmen aus der Weiterführung der gewerblichen Nutzung Tankstelle nach Neubau

Wesentlicher Anlass für die Erarbeitung des Bebauungsplans war die Sicherung der Rechtskontinuität und (wirtschaftlichen) Entwicklungsfähigkeit für die (derzeit mit Bestandsschutz im ungeänderten Teil des Bebauungsplans und damit in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegene) Tankstelle mit Waschanlage und sogenanntem „Shop“. Dies erfolgt einerseits aus Gründen der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen und andererseits der Versorgung der Gemeinde und des Ortsteils Barsbüttel mit Kraftstoff und zugeordneten Dienstleistungen und u.a. auch zur Sicherung der Versorgung u.a. mit Food- und Non-Food-Artikeln in einer erweiterten Kiosk-Funktion für vorwiegend den westlichen Teil des Ortsteils Barsbüttel und der Gemeinde Barsbüttel.

Daneben war allerdings als weiteres wesentliches qualitatives Ziel der Planung in der Abwägung sicherzustellen, dass unabhängig von den im Vorkapitel genannten Vorkehrungen gegen den zukünftig noch verbleibenden Verkehrslärm der Hauptstraße, auch für die Immissionswerte im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet gelegenen - vorwiegend Bestandswohngebäude - mit ihren Außenwohnbereichen, die im Allgemeinen Wohngebiet zu garantierenden Richtwerte nicht (durch die Immissionen der Tankstelle) überschritten werden.

Die Lärmtechnische Untersuchung (M&O Immissionsschutz, Oststeinbek 2005, (aktualisiert Sept. 2007 und April 2008) hat zu diesem Zweck unter Inanspruchnahme der aktuellen Daten aus dem vom Tankstellenbetreiber konkret beabsichtigten Vorhaben (unter Berücksichtigung des Standes der Technik im Bereich von Zapfanlagen, Waschanlage und Rahmendaten der Shopnutzung sowie Abgleich der Besucherfrequenzen) die zu erwartenden Belastungen für die Tages- und die Nachtnutzung ermittelt:

Die aktuellen Immissionswerte im Gutachten März 2008 (darin Tabelle Anlage 2) liegen tags durchgängig bei unter 60 db(A), der Wert, ab dem passive lärmschützende Maßnahmen an Fassaden erforderlich werden. Deshalb hat die Gemeinde sich in der Abwägung zugunsten der Beibehaltung der aktuellen Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (im ungeänderten Bebauungsplan) entschieden.

Die zwischenzeitlich dreiseitig geschlossene, mit dem Vorhabensträger vereinbarte von 2,60 m Mindesthöhe laut Gutachten auf **3,2 m erhöhte Lärmschutzwand** lag diesem Gutachten von März 2008 noch nicht einmal zugrunde, sodass die maximalen Immissionswerte für WA tags in jedem Falle eingehalten werden.

Aus diesen Werten und den ermittelten dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der nachbarlichen Grenzwerte ergab sich die Entscheidung des Betreibers der Tankstelle, die beabsichtigte Planung nicht auf einen 24-Stundenbetrieb auszurichten und stattdessen nur einen Tagesbetrieb von Tankstelle Shop von 6-22 Uhr anzustreben. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Dabei soll die Nutzung einer Waschanlage nur an Werktagen von 6-22 Uhr zulässig sein. Damit ergab sich die Möglichkeit, in Kombination mit einer entsprechenden Anordnung der Gebäude einer Tankstelle durch eine vorgesehene nunmehr durchgehend 3,2 m hohe, mindestens auf der Außenseite bepflanzte Lärmschutzwand die entsprechenden Tagesgrenzwerte für die benachbarte im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Bestandsbebauung bzw. zusätzlich noch bzw. ersatzweise zulässige bauliche Nutzungen mit Sicherheit einzuhalten.

Aus städtebaulichen Gründen soll bei einem vorgesehenen, nahezu vollständigen Neubau der Tankstelle die Lärmschutzwand von 3,2 m Höhe als durchlaufende möglichst beidseitig mit Rank- oder Schlingpflanzen bepflanzte Wand ausgebildet werden. Damit soll das Vorhaben besser in den Straßenraum der Alten Landstraße eingebunden und andererseits die nach Südwesten gelegenen besonders empfindlichen Außenwohnbereiche des benachbarten Allgemeinen Wohngebiets mehr als nur nach den Mindestgrenzwerten für ein Allgemeines Wohngebiet vor Lärm geschützt werden.

Die entsprechenden Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 4 BauGB flächenhaft im Teilgebiet WA 1 und WA 2 als Schutzfläche nach Zeichen 15.6 PlanzV festgesetzt.

Die spezifizizierte Festsetzung und Kennzeichnung von Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen aus betrieblicher Nutzung erfolgt bewusst im Bebauungsplan, da es sich um ein durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbartes Vorhaben handelt. Es wird eine 3,2 m hohe, dreiseitig um die Tankstelle umlaufende Lärmschutzwand im Plan dargestellt. Die entsprechenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Teilgebietes WA 1 sind für bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen freizuhalten bzw. bei Bedarf freizumachen.“ Die erforderlichen aktiven Schallschutz-

maßnahmen sind bei Bauantragsstellung zur Zulässigkeit des Vorhabens betriebsspezifisch auf Basis des aktualisierten Gutachtens vom März 2008 nachzuweisen.

Davon unabhängig muss an diesem innerörtlichen integrierten Standort alles vermieden werden, was als Störfaktor Lärm das erträgliche Miteinander gefährdet. Dazu gehören der Ausschluss einer Sonn- und Feiertagsnutzung der Waschanlage und der Verzicht auf dauerlärmerzeugende hohe Fahnenmasten, deren Abstrahlung bekanntlich nicht durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen abgefangen werden kann, durch textliche Festsetzungen sowie durch den städtebaulichen Vertrag bzw. die bauordnungsrechtliche Auflagen und der Verzicht auf die Tankfüllung in der Zeit zwischen 22 bis 6 Uhr.

Die Entwicklung des Gebietes WA 1 (Tankstelle) hat aus o.g. Gründen Vorrang. Da durch den Betrieb des Gewerbes auf WA 1 in der Nachbarschaft das Immissionskontingent ausgeschöpft sein kann, verbleibt für Lärm aus dem Teilgebiet WA 2 nur noch ein Spielraum insoweit, als der Lärm von diesem nicht relevant beitragen darf. Für die Entwicklung auch der im Teilgebiet WA 2 gelegenen Kfz-Werkstadt im Sinne von Entwicklungsfähigkeit und Rechtssicherheit bei einer Umstrukturierung des Betriebes wird festgesetzt, dass bei der Prüfung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe im Teilgebiet WA 2 der Lärm aus dem Teilgebiet WA 1 im Sinne der TA Lärm als Vorbelastung berücksichtigt wird muss. Das ist auch schon dadurch notwendig, weil auch die im dortigen Gebäude enthaltene Wohnnutzung nachbarschützende Schallschutzmaßnahmen benötigen könnte.

Lärmschutz während der Bauarbeiten

Ferner wird darauf hingewiesen, dass während der Bauarbeiten im Plangebiet WA 1 die Anforderungen nach 32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung entsprechend eingehalten werden müssen.

7.5.3. Immissionsbegrenzung in den Teilgebieten WA3 und WA 4

In den genannten Teilgebieten ist auf Grund der direkten Zuordnung zu benachbarten Gebäudebestandteilen, welche in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet liegen, sicherzustellen, dass eine nennenswerte Beeinträchtigung der Situation für die entsprechende Nachbarbebauung durch zukünftig zulässige Betriebe nicht eintritt. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, dass Gewerbebetriebe dort nur als Ausnahme zulässig sein sollen, wenn bzw. soweit sie das Wohnen im Teilgebiet WA 3 nicht wesentlich und im Teilgebiet WA 4 nicht stören und damit die entsprechenden Richtwerte im Sinne der TA Lärm einhalten.

7.5.4. Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte für Luftschadstoffbelastung aus gewerblicher Nutzung Tankstelle nach Neubau

Durch eine entsprechende Untersuchung (M&O Immissionsschutz, Oststeinbek 2005) für das Vorhaben des Tankstellenbetreibers unter Inanspruchnahme der aktuellen Daten aus dem vom Tankstellenbetreiber konkret beabsichtigten Projekts unter Berücksichtigung des Standes der Technik im Bereich von Zapfanlagen, Waschanlage sollte sichergestellt werden, dass im geänderten Bebauungsplan das beabsichtigte Projekt auch unter Beachtung der Aspekte der möglichen Luftschadstoffbelastung zulässig ist d.h. mit seinen Luftschadstoffimmissionen unter den zulässigen Grenzwerten liegt.

Dazu wurden in einem komplizierten Simulations- und mehrschichtigen Rechenverfahren im Auftrage von M+O durch Ingenieurbüro Lohmeyer Karlsruhe (S. Gutachten in der Anlage 2) die möglichen Beeinträchtigungen der als Vorhaben bekannten Tankstelle nach branchenüblichen und vom Vorhabens-träger ergänzten Rahmendaten entsprechend dem aktuellsten Stand der Wissenschaft ermittelt. Sie liegen unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

7.6. Altlasten, Bodenfunde

Der Plangeltungsbereich ist laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn weder Teil einer Altablagerung, noch liegt er in der Nähe einer der registrierten Altlastenflächen. Die Tankstelle „Hauptstraße 4b“ stellt jedoch eine potentielle Fläche für den Verdacht auf Altlasten dar, weshalb für Entwicklungen in diesem Bereich (beabsichtigter Neubau) jedoch bei allen Tiefbaumaßnahmen während Rückbau und Neubau ein besonderes Augenmerk auf die Altlastenproblematik zu legen ist. Der Vorhabensträger hat alle Maßnahmen durch anerkannte Fachbüros zu begleiten und zu dokumentieren. Bei der Umsetzung der Tiefbaumaßnahmen zur Grundwasserabsicherung Anfang der 90-er Jahre sind keine Bodenkontaminationen festgestellt worden.

Für weitere Teilflächen Flächen des B-Plans sowohl in der Hauptstraße als auch im Steinbeker Weg liegen vom Kreis Stormarn Meldungen von Altnutzungen verschiedener Art vor. Mit einer verwaltungs-internen Recherche in den gemeindlichen Bauakten zu den Flurstücken kann der Nachweis der Unbedenklichkeit der genannten Flurstücke belegt werden.

7.7 Lichtbeeinträchtigung der Nachbarschaft

Da schon die heutige Tankstelle – und ebenso in gleicher Nutzung mit einem moderneren Ersatzbau - unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet grenzt, ist bei der baulich-technischen Gestaltung der Beleuchtungsanlagen der Tankstelle und auch bei den übrigen gewerblichen Nutzungen im Plangeltungsbereich für die Nutzung und die Werbung auch hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme maßgeblich. Deshalb sind Beleuchtungswirkungen von Lichtquellen, die die nachbarlichen Grundstücke bei Dunkelheit gegebenenfalls gar mit Blendwirkung unnötig überstrahlen, zu vermeiden. Dies soll durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Betreiber und Gemeinde geregelt werden:

Die Beleuchtung von Grundstücken und Gebäuden im Plangeltungsbereich ist danach technisch so zu gestalten, dass innerhalb der Öffnungszeiten der Tankstelle bei Dunkelheit keine direkte Beleuchtung der Nachbargrundstücke durch ausgerichtete Scheinwerfer erfolgt und, dass die Abstrahlung zum Himmel entsprechend den Vorgaben des Projekts „Dark Sky“ minimiert wird und zusätzlich zum Schutz der Insektenfauna im nicht überdachten Außenbereich Natriumhochdrucklampen zu verwenden sind. Außerhalb der Öffnungszeiten soll mit Rücksicht auf die umgebende / benachbarte Wohnnutzung außer der selbstleuchtenden straßenseitigen Dachkante nur eine Sicherheits- bzw. über Alarmanlagen/Bewegungsmelder gesteuerte Nacht- und Notbeleuchtung zulässig sein.

8. Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Büro LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, Norderstedt ein Grünplanerischer Fachbeitrag für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1.27 erarbeitet. Auf Grund der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird ein Ausgleich jedoch nicht mehr erforderlich.

Die wesentlichen Aspekte für die Schutzgüter sowie Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bleiben jedoch zum Nachweis des fachgerechten Umgangs mit Natur und Umwelt Teil der Begründung und werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

8.1. Vegetationsbestand

Aus Sicht des Naturhaushaltes von Bedeutung sind die unter den Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung fallenden Großbaumbestände (mit Angabe von Stamm-/ Kronendurchmesser in m):

- die Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche (0,9/10,0)
- die fünf Kopflinden am *Steinbeker Weg* vor der ehemaligen Gaststätte (0,4/8,0)

Die am Steinbeker Weg stehenden zwei Bäume (Eiche und Birke) zählen aufgrund ihrer Größe nicht zu den nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen.

Die öffentliche Grünfläche (Kriegerdenkmal 1870/1871) wird hingegen vorwiegend von Ziergehölzen geprägt.

Die südlich der Tankstelle gelegene Wiesenfläche, die bisher teilweise von Schafen beweidet wird und von zwei Obstbäumen und einer Weide geprägt ist, ist vegetationskundlich ebenfalls nur von geringer Bedeutung. Auch die differenziert strukturierten Gartenflächen der privaten Grundstücke sind nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Aus Sicht der Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten gemäß § 10 (2) 11 BNatSchG ist festzustellen, dass im Plangebiet keine Habitate der in Schleswig-Holstein aufgeführten streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

8.2. Schutzgutbezogene Eingriffssituation

Aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 1.27 grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nachfolgend schutzgutbezogen dargelegt werden.

Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere infolge Versiegelung/ Überbauung

- Verlust von Bodenfunktionen (Luft-Boden-Austauschvorgänge, Filterungsfunktionen etc.)
- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen
- Veränderung/Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- mögliche Gefährdung als Grundwasserverschmutzung durch den Betrieb der Tankstelle
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Aufgrund des nur mäßigen zusätzlichen Ausmaßes an Neubebauung und der relativ geringen Flächengröße haben diese Beeinträchtigungen einen geringeren Umfang als auf unversiegelten Standorten. Aufgrund des Betriebs der Tankstelle ist grundsätzlich mit einer erhöhten Gefährdung des Grundwasserhaushaltes zu rechnen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass am derzeitigem Standort bereits eine Tankstelle betrieben wird und in den 90er Jahren umfangreiche Grundwassersicherungsmaßnahmen unter Begleitung des Kreises Stormarn erfolgt sind.

Eingriffe in Vegetation und Lebensräume

- Bebauung von bislang unbebauten Wiesenflächen, für die bereits aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan ein Baurecht besteht, dadurch Verlust an Größe unbebauter Flächen und des Struktureichtums
- Gefährdung und ggfs. Verlust von wertvollem Altbaumbestand durch den Baubetrieb

Betroffen sind bei künftiger Umnutzung bzw. Umbaumaßnahmen des bereits bebauten Grundstücks 68/7 die straßenzugewandten fünf Kopf-Linden. Beeinträchtigungen der innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehenden Einzelbäume werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im Hinblick auf die potenziellen Vorkommen besonders geschützter Tierarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG ist nicht zu erwarten, dass die geplante Nutzungsänderung des Vorhabens zu einem Be-

standsrückgang dieser potenziellen Vorkommen führt, da die vorkommenden bedeutenden Baumbestände vollständig erhalten werden.

Eingriffe in das Landschafts-/Ortsbild

- stärkere bauliche Prägung im Bereich der bisherigen Wiesenflächen
- Veränderung der Raumkanten an der Alten Landstraße.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die genannten Flächen nach der rechtsverbindlichen Fassung des B-Plans bereits bebaubar sind.

Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes infolge der Beseitigung von Grünmasse sind nicht in eingriffsrelevantem Maße zu erwarten.

8.3. Maßnahmen der Grünordnung

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben sowie der Anforderungen des geplanten Vorhabens ergeben sich für das Plangebiet folgende konkrete Maßnahmen:

- Erhaltung des wesentlichen Baumbestandes, d.h. Abrücken der überbaubaren Flächen von den Baumkronen, Beachtung der Hinweise zu Schutzmaßnahmen für den Baubetrieb,
- Maßnahmen zur Einbindung des Ausbaus der Tankstelle zur Alten Landstraße durch die Begrünung der Lärmschutzeinrichtungen (Wände, Gebäudeteile) durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Kletterpflanzen.

Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen wurden in die Planzeichnung bzw. textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Ein eigenständiger Entwurfsplan des grünplanerischen Fachbeitrags wurde nicht angefertigt.

Erhaltungsgebote

Der vorhandene wertvolle Baumbestand kann bei den Bauflächenausweisungen vollständig berücksichtigt werden. Als zu erhalten werden alle nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume festgesetzt (fünf Kopf-Linden und die Friedens-Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche).

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Gehölze durch geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzvorhang, Schutzzaun u.ä.) gegen Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Wurzel- und Kronenbereich sowie an der Rinde etc. zu sichern. Im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich) zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig, da sie zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können (vgl. auch DIN 18920, RAS-LP 4 sowie das Merkblatt der FGSV über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen).

Grundsätzlich gilt, dass zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen mit einer Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen und gegen Überfahren zu sichern sind. Darüber hinaus sind Versiegelungen im Wurzelbereich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Bodenbeläge sind ausgeschlossen.

Zur nachhaltigen Sicherung ökologisch oder für das Ortsbild wertvoller Gehölzbestände werden in der Baumschutzsatzung Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht.

Anpflanzungsgebote

Die standörtlich festgesetzten Strauchpflanzungen auf dem Tankstellen-Gelände treten in Verbindung mit den festgesetzten Bereichen für Lärmschutzanlagen auf. Hier sollen die 3 m breiten Anpflanzungen zur optischen Gliederung und Einbindung der bis 3,2 m hohen Lärmschutzanlagen (Wände und Gebäudeteile) zu den angrenzenden Grundstücken beitragen und geben so ein Mindestmaß an Grüncharakter. Die Pflanzung ist mehrreihig versetzt vorzunehmen und wobei auf 2 m² je 1 Pflanze zu verwenden ist. .

Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen umfasst den zur Alten Landstraße verbleibenden unbebauten Bereich des Tankstellen-Geländes. Hier ist festgelegt, dass mindestens zwei weitere Laubbäume aus der Pflanzliste im Anhang des grünplanerischen Fachbeitrags als Hochstamm, soweit möglich 3x verpflanzt mit Ballen, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen sind. Die darunter verbleibende Fläche ist dauerhaft als Wiesenfläche auszubilden und die zwei in der 3 m-Abstandszone zur Alten Landstraße gelegenen Bäume sind zu erhalten.

Zusätzlich zu den oben genannten standörtlichen Festsetzungen für die Strauchpflanzungen sind für die im WA 1 (Tankstellen-Gelände) entstehenden Lärmschutzanlagen textliche Vorgaben zur Begrünung getroffen. Für Lärmschutzwände gilt, dass diese möglichst beidseitig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Ggf. dazwischenliegende Gebäudeteile sind außenseitig auf den betriebsabgewandten Seiten in gleicher Art zu begrünen. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein mindestens 0,5 m breiter und nach unten offener Pflanzstreifen für die Anpflanzung für Kletter- und Schlingpflanzen bereitgestellt und, soweit auf der Innenseite eine Begrünung erfolgt, gegen mögliches Überfahren durch Kfz auf dem Betriebsgelände gesichert wird.

Sofern Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und damit zum öffentlichen Raum angelegt werden, sind diese im Hinblick auf das Ortsbild möglichst als Hecke bzw. Hecke mit dahinter liegendem Zaun oder freiwachsenden Sträuchern anzulegen. Die Höhe des Zaunes sollte die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, in der Hauptstraße in der Regel nur 70 cm.

8.4. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grund der mit dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss verbundene Beschlussfassung zur Weiterführung des Verfahrens (vor der 2. öffentlichen Auslegung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nunmehr nicht mehr erforderlich. (vergl. Abschnitt 1.2)

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Für das anstehende 2. Änderungsverfahren für den B-Plan 1.27 waren zu Verfahrensbeginn die Vorschriften des damals aktuellen Baugesetzbuches (BauGB)¹ anzuwenden, nach denen alle B-Pläne, auch Änderungen, einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2007 wurden Bebauungspläne der Innenentwicklung hinsichtlich Eingriffs- und Ausgleichsregelungen von diesen Ausgleichserfordernissen freigestellt. Trotzdem wird der bereits erarbeitete Umweltbericht als Nachweis der intensiven Berücksichtigung der umweltfachlichen Belange auch nach Änderung des Verfahrens gem. § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung in dieser Begründung zitiert.

9.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der B-Plan-Änderung

Mit der 2. Änderung des B-Plans 1.27 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Weiterentwicklung aller bisherigen Nutzungen in zukünftig vollflächig als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzten innerörtlichen Flächen und die Festsetzungen damit z.T. ihrer tatsächlichen zum Teil gewerblichen Nutzung (Tankstelle) entsprechend angepasst

Im Bereich der bestehenden Tankstelle soll gemäß der Ausnahmemöglichkeit des § 4 BauNVO deren Existenz gesichert und die branchenspezifische technische und bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, wozu die Baugrenzen entsprechend flexibler festgesetzt werden.

Im Gebiet WA2 wird die GRZ geringfügig auf 0,4 erhöht, im Gebiet WA3 wegen der enggeschnittenen Grundstücke auf 0,5, auf dem Tankstellengrundstück wegen der funktional notwendigen Erdgeschossigkeit auf 0,6. Die GRZ im Gebiet WA 4 bleibt: Es wird INSGESAMT wegen der vergleichsweise engen außer im WA1 am Bestand orientierten Baukörperausweisung keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Im WA 1 ist die pauschale großflächige Ausweisung der überbaubaren Flächen mit Rücksicht auf die auch längerfristig erforderliche Flexibilität der Gebäudeentwicklung u.a. für Umbauten im Bestand erfolgt.

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan ändern sich die baulichen Ausnutzungsziffern (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit) für die meisten Teilflächen: Es wird für das Grundstück der Tankstelle im Nordwesten des Plangebietes (WA 1) die GRZ erhöht, die zulässige Zahl der Vollgeschosse reduziert. Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der Tankstelle modifiziert. Im Bereich WA 4 (westlich des Steinbeker Weges) werden durch die Umwidmung in allgemeines Wohngebiet Spielhallen nunmehr ausgeschlossen. Die festgesetzten Straßen- und Grünflächen bleiben unverändert. Der wesentliche Baumbestand ist unverändert zu erhalten.

¹ i.d.F. der Bek. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

9.1.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Aus den übergeordneten Vorgaben aus den Fachplanungen **Landschaftsprogramm**, **Landschaftsrahmenplan** und **Landschaftsplan** ergeben sich für die 2. Änderung des B-Plans keine weiteren Vorgaben. Ein Grünordnungsplan liegt für den rechtskräftigen B-Plan nicht vor.

Der markante und ortsbildprägende Baumbestand unterliegt zum einen der gemeindlichen Baumschutzsatzung und ist zum anderen im rechtskräftigen B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind lediglich die mit der 2. Änderung des B-Plans, d.h. der Umwidmung der Flächennutzungen von MI auf WA im Teilgebiet WA 4 sowie die Erhöhung der baulichen Ausnutzung auf dem Tankstellengrundstück, einher gehenden Umweltauswirkungen (Veränderungsbilanz). Ausgangs- und Bewertungsgrundlage sind somit die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Nutzungen und nicht die reale Situation.

9.2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Mensch

Den im Änderungsbereich festgesetzten Flächen ist nur eine mittlere Wohnfunktion zuzuordnen, da es sich um eine Gemengelage mit gemischten Nutzungen handelt. Das Tankstellen-Grundstück ist zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ist tatsächlich aber mit einer als Ausnahme zulässigen rein gewerblichen Nutzung belegt. Gebiete mit hoher Wohnfunktion sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches mit den westlich und nördlich festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebieten vorhanden.

Durch die Benachbarung von Tankstelle und allgemeinem Wohngebiet bestehen bereits heute Lichtbeeinträchtigungen durch mögliche Blendwirkungen.

Die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Änderungsbereiches des B-Plans ist entsprechend der innerörtlichen Situation nicht stark ausgeprägt. Vorbelastungen bestehen auch hier durch die hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt. Es bestehen keine bedeutenden Grünflächen, die öffentliche Grünfläche an der Einmündung *Steinbeker Weg* hat eher gestalterischen und stadträumlichen Wert. Auch gesonderte Fußwegverbindungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die unveränderte Festsetzung der Anliegergrundstücke an der Hauptstraße als Allgemeines Wohngebiet kommt es unter Berücksichtigung der getroffenen Lärmschutzfestsetzungen und Nutzungseinschränkungen nicht zu Beeinträchtigungen der Wohn- sowie Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

Planungsbegleitend wurde eine verkehrstechnische Kurzstellungnahme¹ erarbeitet, in der die aufgrund des Umbaus der Tankstelle zu erwartende Verkehrserzeugung ermittelt und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Anbindung an die Hauptstraße überprüft wurden. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anbindung ausreichend leistungsfähig ist und aus verkehrstechnischer Sicht eine leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehre möglich ist.

Sowohl für den ermittelten anlagenbezogenen Verkehr der Tankstelle in Verbindung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Straßen als auch für den betriebsbedingten Gewerbelärm der Tankstelle (aus den maßgeblichen Schallquellen) wurde eine lärmtechnische Untersuchung² durchgeführt. In dieser wird für den Verkehrslärm zusammenfassend festgestellt, dass die Zunahme der Emissionspegel auf der Hauptstraße (wegen der nur geringfügigen Verkehrszunahme auf der Hauptstraße durch die Tankstelle) weniger als 1 dB(A) beträgt und damit unerheblich im Sinne der TA Lärm ist.

Für den Gewerbelärm wird festgestellt, dass die Lärmpegel durch den Betrieb der Tankstelle die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen eingehalten werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden und der Tankstellenbetrieb auf die Tageszeit begrenzt ist (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Entsprechende textliche Festsetzungen sind in der 2. Änderung des B-Plans getroffen. Eine Verträglichkeit des Tankstellenbetriebs mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ist somit gegeben.

Des Weiteren ist eine Zunahme der Lichtbeeinträchtigungen durch die Lichtquellen der Tankstelle, die die benachbarten Grundstücke bei Dunkelheit überstrahlen, zu erwarten. Diese werden durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

² M+O Immissionsschutz Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbek, 22. 07. 2005, 10.09.2007 und 07.03.2008

Tiere und Pflanzen

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans haben zu einer gebietstypischen Bebauung und Versiegelung der Grundstücke geführt, die verbleibenden Flächen unterliegen einer gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der anthropogenen Störungen, der geringen Flächenanteile und der schlechten strukturellen Ausstattung haben die Flächen des Plangebietes nur eine geringe Biotopfunktion, die Lebensraummöglichkeiten für die heimische Pflanzen- und Tierwelt sind stark eingeschränkt. Aspekte von Vielfalt an Lebensräumen und Arten im Sinne der „biologischen Vielfalt“ finden sich im betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitt nicht.

Bewertung der Auswirkungen

Eine wesentliche Veränderung der Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere ist infolge der benannten Veränderungen nicht zu erwarten, zumal die Ausnutzungsziffern sich auf den meisten Teilflächen nicht verändern. Für die Teilfläche der Tankstelle WA 1 erhöht sich zwar die zulässige überbaubare Fläche von GRZ 0,3 auf 0,8 (0,6 zzgl. Überschreitung), d.h. der Anteil der verbleibenden gärtnerisch genutzten Flächen verringert sich; unter Berücksichtigung des Genehmigungstatbestandes der jetzigen Nutzung ist die tatsächliche Erhöhung der Überbauung jedoch nur geringfügig.

Die getroffenen Begrünungsvorschriften für die Lärmschutzeinrichtungen und die Abstandsflächen im Bereich der Tankstelle betreffen überwiegend die qualitative Ausstattung der Restflächen, führen aber nicht zu einer deutlichen Verbesserung der Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere.

Boden

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans haben zu einer für die innerörtliche Situation typischen Überbauung und Versiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen und Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen geführt. Von daher ist für das Schutzgut Boden bei der Beurteilung der Ausgangssituation eine starke Vorbelastung zu berücksichtigen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Tankstelle ist auf dem Grundstück von einem potenziellen Verdacht von Altlasten auszugehen, die im Zuge der baulichen Umsetzungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der in den 90er Jahren durchgeführten Grundwasserabsicherungsmaßnahmen sind jedoch keine Bodenkontaminationen festgestellt worden.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffern auf dem Tankstellengrundstück kommt es zu weitergehenden Versiegelungen und Überbauungen von Bodenflächen und damit zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen und genehmigten Nutzung dieses Grundstücks stellen sich die zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden im Gesamtzusammenhang jedoch als unerheblich dar.

Wasser

Die Ausgangssituation für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans gekennzeichnet durch die mittleren bis hohen Versiegelungsraten und die infolgedessen bestehenden Einschränkungen des Wasserhaushaltes (Verringerung der Grundwasserneubildung, potentiell nutzungsbedingtes Verunreinigungsrisiko des Grundwassers). Für den jetzigen Betrieb der Tankstelle sind derzeit alle Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers nach den baubetrieblichen Vorschriften getroffen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit von den unbelasteten Flächen in das Regenwassersiel, die potentiell mineralölbelasteten Flächen entwässern über Reinigungsstufen in die Schmutzwasserkanalisation.

Bewertung der Auswirkungen

Weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes treten durch die geänderten Vorhabensmerkmale nicht ein, da mit der Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche in einem Teilbereich nur eine vergleichsweise geringe zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen verbunden ist. Für den Betrieb und den Ausbau der Tankstelle sind weiterhin die geltenden Maßnahmen zur Grundwassersicherung entsprechend der Genehmigungsebene anzuwenden.

Die Regelungen zur Behandlung des Oberflächenabflusses aus dem Änderungsbereich gelten unverändert, so dass sich auch qualitativ keine größere Belastung für den Wasserhaushalt ergibt.

Klima

Die kleinklimatische Situation im Plangebiet ist geprägt durch die innerörtlichen und gebietstypischen Versiegelungen und Überbauungen durch Gebäude, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Nebenflächen sowie durch den verhältnismäßig geringen Anteil an klimausgleichenden Vegetationsstruktu-

ren. Somit ist in der Ausgangssituation von einem klimatischen Belastungsgebiet (stärkere Aufheizung, Temperaturextreme, geringe Luftfeuchte) auszugehen. Lediglich die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume haben diesbezüglich ausgleichende Wirkungen.

Bewertung der Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen infolge der B-Plan-Änderung zu erwarten. Ausschlaggebend ist auch hier, dass sich die Versiegelungsflächen und -raten nicht in erheblichem Umfang verändern. Zudem bleiben die klimaausgleichenden Baumbestände unverändert erhalten.

Luft

Die Ausgangssituation für das Schutzgut Luft ist durch das planungsbegleitend zur B-Plan-Änderung durchgeführte Luftschadstoffgutachten³ dokumentiert, in dem sowohl die Emissionen als auch die Immissionen auf die nächst gelegene Wohnbebauung betrachtet wurden. Zu den Emissionen der Tankstelle gehören die Auswirkungen der Fahrzeugbewegungen im Tankstellenbereich, Schadstoff-freisetzen im Zapfbereich, durch die Anlieferung und das Befüllen der Bodentanks. Im Gutachten wurde festgestellt, dass in der Umgebung der Tankstelle an der Hauptstraße die Luftschadstoffbelastungen durch die Hauptverkehrsstraße geprägt sind. Für die nächstgelegene Wohnbebauung ergeben die Berechnungen für den Bestand (= derzeitiger Zustand ohne bauliche Veränderungen) keine Überschreitungen der bestehenden Beurteilungswerte für NO₂, Benzol und PM10.

Bewertung der Auswirkungen

Die Berechnungen ergeben auch für den Planfall (= Planzustand mit baulichen Veränderungen für das Prognosejahr 2005) keine Überschreitungen der genannten Werte im Hinblick auf die nächstgelegene Wohnbebauung. Nur auf dem Gelände der Tankstelle sind erhöhte Benzolbelastungen bedingt durch den Tankbetrieb zu erwarten. Dies betrifft die derzeitige Situation und den Planfall, wobei durch die baulichen Änderungen auf dem Tankstellengelände durch die geänderten Strömungsverhältnisse die Immissionsverhältnisse leicht verändert sind. An der nächstgelegenen Wohnbebauung westlich sowie östlich des Tankstellengeländes wirkt sich das verringert auf die Benzolbelastungen aus. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Umbau der Tankstelle im Hinblick auf die Beurteilungswerte an der nächstgelegenen Bebauung nicht abzulehnen ist.

Landschaft

Die bisherigen Nutzungen in Verbindung mit den Festsetzungen des geltenden B-Plans haben zu einer innerörtlichen Situation mit gemischten und gewerblichen Nutzungen geführt, so dass in der Ausgangssituation keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung festzustellen ist. Die Wahrnehmung von Landschaft (im besiedelten Bereich) ist im betrachteten Änderungsbereich reduziert auf den prägenden Baumbestand entlang des Straßenraums, welcher die vormals dörfliche Struktur des Ortsteils mit dominanten Hofbäumen dokumentiert.

Bewertung der Auswirkungen

Da sich an der Art der Bebauung im Plangebiet mit Ausnahme der Erweiterung der Tankstelle nichts Wesentliches ändern wird und der prägende Baumbestand unverändert zu erhalten ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Tankstelle und der innerörtlichen Situation sind auch die baulichen Veränderungen auf dem Tankstellengrundstück für die Betrachtung des Landschafts-/Ortsbildes unerheblich. Gestaltungsmaßnahmen z.B. in Form der Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe, sind aus funktionalen Gründen sowie zur Erhaltung der Sichtfreiheit aus Werbegründen nicht realisierbar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im für die B-Plan-Änderung betrachteten Landschaftsausschnitt kommen keine Kultur- und Sachgüter vor. Einzig die *Friedenslinde* auf der öffentlichen Grünfläche hat eine kulturhistorische Funktion und ist Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG wird durch die Planänderung aber nicht beeinträchtigt.

³ INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG, F-Plan 22. Änderung, B-Plan 1.27 2. Änderung, ATS Barsbüttel, Luftschadstoffgutachten, Karlsruhe, August 2005

Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die *Friedenslinde* ist nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung der Auswirkungen

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

9.2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der 2. Änderung des B-Plans 1.27 sind die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden, die für fast alle Schutzgüter als unerheblich einzustufen sind. Da es sich um die Änderung eines schon rechtskräftigen B-Plans handelt und die Änderung im Wesentlichen die Flächenumwidmung entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten sowie den Umbau der Tankstelle und ansonsten marginale Änderungen der Festsetzungen umfasst, liegen die Umweltwirkungen vor allem in den höheren Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärm sowie einer geringfügigen Mehrversiegelung von Bodenflächen im Bereich der Tankstelle.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 2. Änderung des B-Plans würden die bisherigen Nutzungen in ihrer jetzigen Ausprägung verbleiben. In Teilbereichen könnte die grundsätzlich zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten (WA 4) und Gartenbaubetrieben aber zu Problemen mit benachbarten Wohnnutzungen führen. Für die Tankstelle würden nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten auf Grund der bisherigen Baugrenzen bestehen.

9.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und bei Regelverfahren nach EAG zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der B-Plan-Änderung und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grund der Weiterführung des Verfahrens vor der 2. Auslegung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich (siehe hierzu auch Ziffer 1.2. der Begründung).

Aufgrund der Merkmale der geplanten Änderungen des B-Plans ist festzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf die betrachteten Bestandteile der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen überwiegend nicht eintreten werden und infolgedessen nur für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und den sicherzustellenden Lärmschutz sowie den Licht- und Beleuchtungsschutz empfindlicher benachbarter Nutzungen weitergehende Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen erforderlich werden, festgesetzt.

Zum Schutz der Wohngebiete werden Lärmschutzmaßnahmen, die zudem auf der Außenseite zu begrünen sind, auf dem Tankstellen-Grundstück festgesetzt und ein Nachtbetrieb der Tankstelle über den städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen.

Zum Schutz der benachbarten Grundstücke vor Lichtbeeinträchtigungen werden Vorschriften zur Art und zum Maß der Beleuchtung des Tankstellengrundstücks im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die ebenfalls im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen zur Beleuchtung im nicht überdachten Außenbereich dienen auch dem Schutz der Insektenfauna und damit dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

9.2.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Umbaumaßnahme der Tankstelle um die Erweiterung (bzw. den teilweisen Abriss und Neubau) einer schon bestehenden Anlage am selben Standort handelt, ergeben sich auf Ebene des B-Plans primär keine standortbezogenen Planungsalternativen. Trotzdem ist die Fragestellung von Alternativstandorten frühzeitig im Rahmen der Umweltprüfung mit Behörden und dem Vorhabensträger überprüft worden und zugunsten einer Beibehaltung des Standorts Hauptstraße 6 a abgewogen worden.

Eine zeitgemäße Tankstelle mit Shop – die bestehende hat erheblichen Modernisierungsbedarf in technischer, funktionaler und gestalterischer Hinsicht - ist zunehmend auch Teil der Versorgungsinfrastruktur des jeweils umgebenden Siedlungsraums. Unter Abwägung einer verschlechterten Erreichbarkeit für die Bürger des Ortsteils Barsbüttel und damit gleichzeitig vermehrten innerörtlichen Zielverkehren zu Tankstelle und Shop bei einer verbesserten Zugänglichkeit für den Durchgangsverkehr auf der Umgehungsstraße, wurde zugunsten der Innerrostlage mit vorrangig Infrastrukturwirkung für den Ort abgewogen. Dabei kommt hinzu, dass für einen erheblichen Teil der Bürger ihre täglichen Wege bisher ohnehin an der Tankstelle vorbeiführen und somit keine zusätzlichen Verkehre entstehen bzw. damit vermieden werden.

Bezüglich anlagenbezogener anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind im Laufe des Planungsprozesses verschiedenste Gebäudestellungen, Funktionsabläufe etc. auf dem Tankstellengrundstück geprüft worden, die zum Ziel hatten, einen größtmöglichen Lärmschutz bei gleichzeitig optimierten Funktionsanforderungen zu erreichen.

Ein Nachtbetrieb der Tankstelle wäre demnach nur mit völlig unrealistischen Lärmschutzeinrichtungen erreichbar gewesen.

Für die Nutzungsfestsetzungen der anderen Teilbereiche ergeben sich keine Alternativen, da hier der Bestand den tatsächlichen Nutzungen entsprechend festgeschrieben wird.

9.3. Zusätzliche Angaben

9.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans herangezogen. Insbesondere bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen wurde jeweils das zulässige Höchstmaß gemäß rechtskräftigem B-Plan zugrunde gelegt und nicht die tatsächliche Situation. Lediglich für den Teilbereich der Tankstelle wurde das gemäß damaliger Baugenehmigung realisierte Vorhaben in der Bilanzierung des grünplanerischen Fachbeitrags als Istzustand gewertet und bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden den mit der Änderung des B-Plans zulässigen Überbauungen gegenübergestellt.

In der verkehrstechnischen Kurzstellungnahme wurde das durch die Tankstelle erzeugte Verkehrsaufkommen prognostiziert. Diese wurden zusammen mit den Verkehren der im Umkreis des Immissionsortes zu berücksichtigenden einwirkenden Straßen den lärm- und schadstofftechnischen Nachweisen zugrunde gelegt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

9.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da der zulässige Neubau mit Erweiterung der Tankstelle der wesentliche Bestandteil der 2. Änderung des B-Plans ist und die Nutzungsverträglichkeit im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens ein weiteres Mal geprüft werden wird, sind im Rahmen der Bauleitplanung keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen, insbesondere die Lärmemissionen und -immissionen, nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen, da die Beurteilungsgrundlagen auf der Grundlage der aktuell geltenden Gesetze, Richtlinien und Vorschriften erarbeitet wurden.

9.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des B-Plans 1.27 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ansässigen Tankstelle geschaffen und die bisherigen, überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen und gemischt genutzten Teilflächen für eine zukunftsorientierte Weiterentwick-

lung vorbereitet und teilweise umgewidmet: Durch die vollflächige Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet auch für die Teilfläche WA 4 werden in diesem Teilbereich Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig nach BauNVO § 4 ausgeschlossen.

Maßgeblich für die Beurteilung des Bestandes und der Umweltwirkungen sind die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und nicht die reale Situation, mit Ausnahme der Tankstelle, da diese Nutzung auf einer eigenständigen Genehmigung beruht. Die wesentlichen Auswirkungen verursachen der anlagenbezogene Verkehrslärm sowie der betriebsbedingte Gewerbelärm der Tankstelle. Die auf der Grundlage der ermittelten Verkehre erstellte lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Verkehrslärm die Zunahmen der Emissionspegel im Prognosefall unerheblich im Sinne der TA Lärm sind und für den Gewerbelärm (betriebsbedingter Lärm durch die Tankstelle) die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen eingehalten werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden und ein Nachtbetrieb der Tankstelle ausgeschlossen wird.

Als Ergebnis der Luftschadstoffuntersuchung wurde festgestellt, dass durch den Umbau der Tankstelle die bestehenden Beurteilungswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung bei Errichtung der festgesetzten 3,2 m hohen dreiseitig umlaufenden Schallschutzwand um die Tankstellenanlagen nicht überschritten werden.

Zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke vor Lichtbeeinträchtigungen sowie zum Schutz der Tierwelt werden vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabensträger zur Art und zum Maß der Beleuchtung getroffen.

Für die Mehrversiegelung des Bodens infolge der veränderten Ausnutzungsziffern bzw. der tatsächlichen Erhöhung der Ausnutzung auf dem Tankstellen-Grundstück werden jedoch gem. § 13a BauGB keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Aufgrund der Merkmale der geplanten Änderungen des B-Plans ist als Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt festzustellen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen nicht eintreten werden, sofern die beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Planstatistik

Teilgebiete	Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Größe in qm
WA 1	WA	0,6	1629	ca. 2.715
WA 2	WA	0,4	285,6	ca. 714
WA 3	WA	0,5	626,3	ca. 1.252,5
WA 4	WA	0,4	987,2	ca. 2.468
			3528,1 GRF gesamt	ca. 7.146,5 Bauflächen. gesamt

Flächenbilanz

Fläche		Flächengröße [m ²]	Flächenanteil [ca. %]
Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.146,5	78
Verkehrsfläche allgemein	ca.	1557,5	17
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage, Pflanzstreifen	ca.	419	5
Geltungsbereich	ca.	9.123	100

11. Durchführung

Die Realisierung baulicher Nutzungen in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 des Plangeltungsbereiches kann unabhängig voneinander entwickelt werden.

11.1. Überschlüssig ermittelte Kosten

Da die öffentliche Infrastruktur vollständig vorhanden ist, entstehen für die Umsetzung privater Bauvorhaben im Plangeltungsbereich keine Erschließungs- oder sonstigen von der Öffentlichkeit zu tragende Kosten.

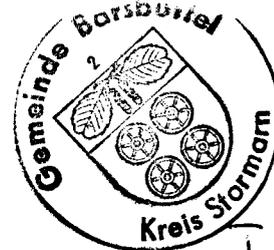
11.2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der im Plan zulässigen baulichen Nutzungen nicht erforderlich.

Planzeichnung (Teil A und Text (Teil B) dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 24. September 2009 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

09. Nov. 2009

Barsbüttel, den



T. Schreiner
Bürgermeister

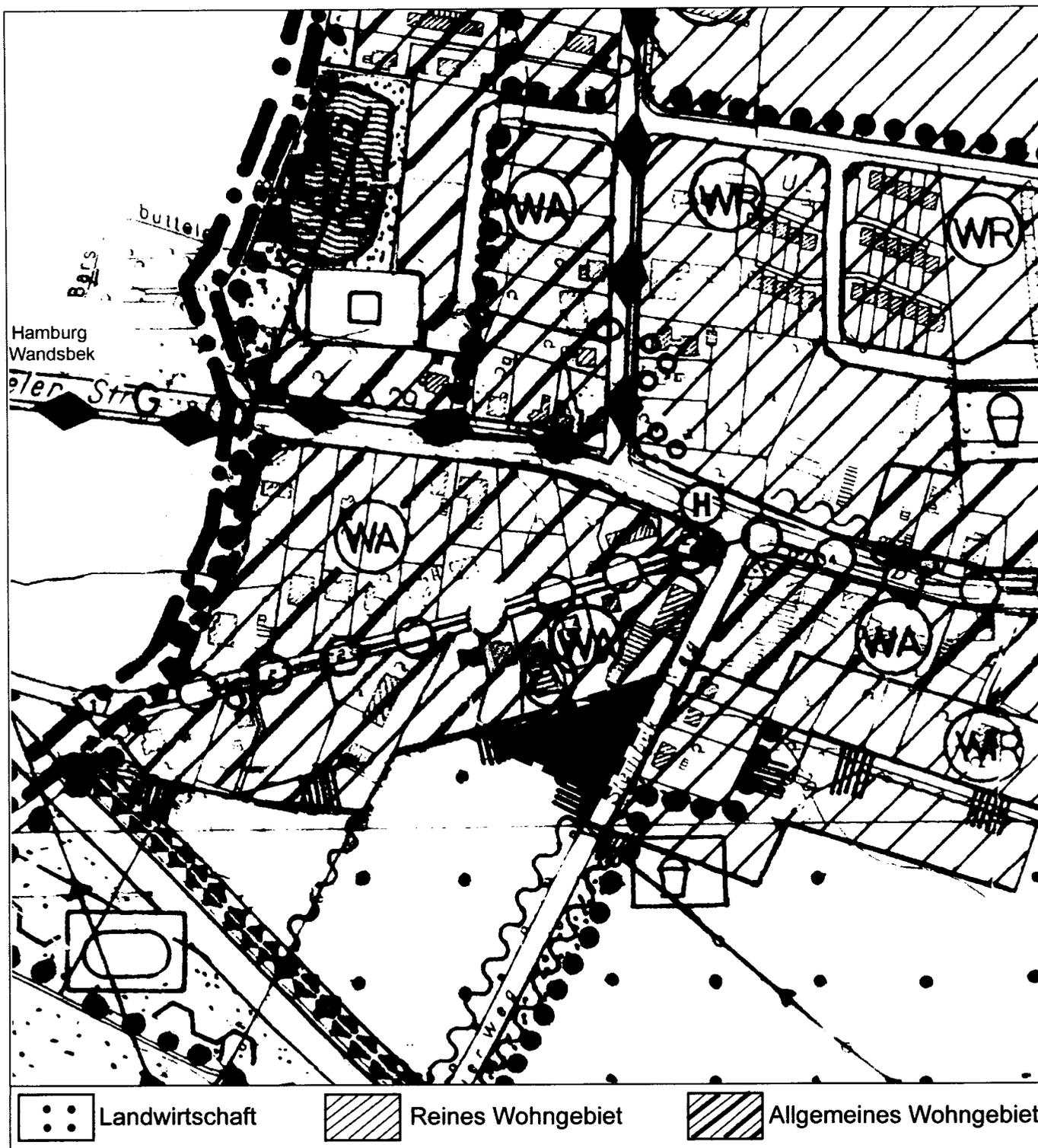
Anlage 1 (22. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Abs. 2
(s. Einlageblatt)

Gemeinde Barsbüttel

Bebauungsplan 1.27 2. Änderung

(Anlage 1 zur Begründung)

22. Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung als Anpassung nach § 13a (2) Abs.2 an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.27, 2. Änderung



Für die rot gekennzeichnete Fläche (Flurstücke 75/47 und 75 aus 21) der Flur der Gemeinde Barsbüttel wird der Flächennutzungsplan berichtigt von aktuell Mischgebiet in zukünftig Allgemeines Wohngebiet.

Barsbüttel, den

Der Bürgermeister

Anlage 2

Änderungsübersicht der Fassung der 2. Auslegung gegenüber der 1. Auslegung vom 18. April bis 18. Mai 2006.

1. Planzeichnung -Teil A-

- **Art der Nutzung:** Die Baugebiete WA1-WA3 im Änderungsbereich bleiben abweichend vom Entwurf 2006 - wie in der ungeänderten Fassung des Bebauungsplans 1.27 Allgemeines Wohngebiet, das bisherige Teilgebiet MI4 wird zu WA 4 und damit ebenfalls Allgemeines Wohngebiet.
- **Maß der Nutzung:** Gegenüber dem ausgelegten Entwurf 2006 wird auf eine GFZ generell verzichtet. Die GRZ wird im Teilgebiet MI 4 auf 0,4 reduziert.
- **Bauweise:** Im vorherigen Teilgebiet MI 3 - jetzt WA 3 - wird abweichende Bauweise festgesetzt (Grenzbebauung nur auf der gemeinsamen Grenze der beiden Flurstücke.
- **Bindungen für Bepflanzung:** Auf dem Tankstellengrundstück werden zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt und die Flächen für Festsetzungen für die Bepflanzung werden auf dem Teilgebiet WA 1 und WA 2 nur auf den westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche beschränkt

2. Text – Teil B –

- **Art und Maß der Nutzung:** Es entfallen alle Angaben mit Zeitbezug, da sie rechtlich nicht zulässig sind.
- Die Festsetzungen zu einem Dachgeschoss als Vollgeschoss werden auf die Hauptstraße reduziert, sind aber nach Aussagen des Kreises ohnehin unzulässig, auch in der Fassung der 2. Auslegung und entfallen dementsprechend in der Fassung zur Auslegung.
- **Bauweise und von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen:** Es wird die abweichende Bauweise für das Teilgebiet WA3 erläutert s.o.
- Die Aussagen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden vereinfacht bzw. geändert.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen:** Die Aussagen werden vereinfacht bzw. geändert.
- **Öffentliche Grünflächen:** Die Aussagen entfallen, da der Festsetzungsbedarf nicht mehr gesehen wird.
- **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt:** Die Aussagen entfallen, da der Festsetzungsbedarf nicht mehr gesehen wird.
- **„Besondere Vorkehrungen....Lärmschutz“:** Die Aussagen werden vereinfacht
- **Licht und Beleuchtungsschutz:** Die Aussagen entfallen, da sie im städtebaulichen Vertrag geregelt sind.
- **Anpflanzungsgebote:** Die Aussagen werden gekürzt und vereinfacht.
- **Erhaltungsgebote:** Festsetzungen werden vereinfacht, ohnehin gültige Normen werden herausgenommen.
- **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:** Entfällt, da als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.
- **Höhenvorgaben:** Die Höhenvorgaben nach § 9 (1) BauGB werden in die allgemeinen Textlichen Festsetzungen übernommen und vereinfacht.
- **In den „Örtlichen Bauvorschriften** verbleiben nur noch geänderte Aussagen zu den Dachneigungen und geringfügig umformulierte Aussagen zu Werbeanlagen.

ⁱ MASUCH+OLBRISCH, 2005: Verkehrstechnische Kurzstellungnahme Bebauungsplan Nr. 1.27, Gemeinde Barsbüttel, Oststeinbek, 9. August 2005