



**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 16A
- 2. ÄNDERUNG -
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 16a – 2. Änderung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nördlich der Straße Am Maisfeld, von Nr. 53 bis zur Straße Kruthorst
einschließlich deren künftigen Verlegung bis zur geplanten innerörtlichen
Verbindungsstraße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	10 - 11
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung	12 - 15
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	16 - 21
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	22
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	23 - 24
b) Ver- und Entsorgung	25 - 29
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	30 - 42
6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmen	
a) Artenschutzrechtliche Belange und artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. Ausgleichserfordernisse	43 - 45
b) Ermittlung der Eingriffe	46 - 47
c) Grünordnerische Maßnahmen	48 - 50
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	51 - 53
b) Nachsorgender Bodenschutz	54
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	54
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	55 - 57
10. Hinweise	58 - 59
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	60
b) Bisherige Planung	61
c) Neue Planung	62 - 64
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung	65
13. Berichtigung Flächennutzungsplan – neu - 27. Änderung	66
Vermerk: Beschluss über die Begründung	67

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung
Stand: 17. Mai 2017

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Artenschutzprüfung
Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung
Stand: 11.05.2017

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VBIO
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Geruchsimmissionen
Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a
Stand: 02. Mai 2017

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg
Osterende 68
21734 Oederquart

Fachbeitrag Oberflächenentwässerung
Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung
Stand: 10.05.2017

Petersen & Partner
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16a der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 29. November 2005.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 25. Januar 2011 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 04. Februar 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung, Gebiet: nördlich der Straße Am Maisfeld, von Nr. 53 bis zur Straße Kruthorst einschließlich deren künftigen Verlegung bis zur geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 26. Juni 2017.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt die aktuelle Flächenabgrenzung des laufenden Planfeststellungsverfahrens für die innerörtliche Verbindungsstraße und wird hierbei flächenschlüssig angebunden, insbesondere an die hierher verlegte Straße Kruthorst.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2b) der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2016 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 04. Februar 2016 und erneut am 22. Juni 2017 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Er berücksichtigt die aktuelle Abgrenzung der innerörtlichen Verbindungsstraße gemäß Unterlagen zur Planfeststellung.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. August 2017.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 04. Juli 2017 bis zum 18. August 2017 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 26. Juni 2017. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973

auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04. Juli 2017 bis zum 18. August 2017 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter **a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen** unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 erfolgte im Stormarner Tageblatt am 26. Juni 2017.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. September 2017 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 28. September 2017 erneut als Entwurf beschlossen sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober 2017 bis zum 08. November 2017 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 09. Oktober 2017. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973 auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. Oktober 2017 bis zum 08. November 2017 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter **a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen** unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 erfolgte im Stormarner Tageblatt am 09. Oktober 2017.

Mit Schreiben vom 06. Oktober 2017 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. November 2017.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2017 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2017 erneut als Entwurf beschlossen sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 06. Februar 2018 bis zum 20. Februar 2018 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 29. Januar 2018. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973 auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06. Februar 2018 bis zum 20. Februar 2018 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter **a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen** unter dem Link

http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 sowie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein erfolgte im Stormarner Tageblatt am 29. Januar 2018.

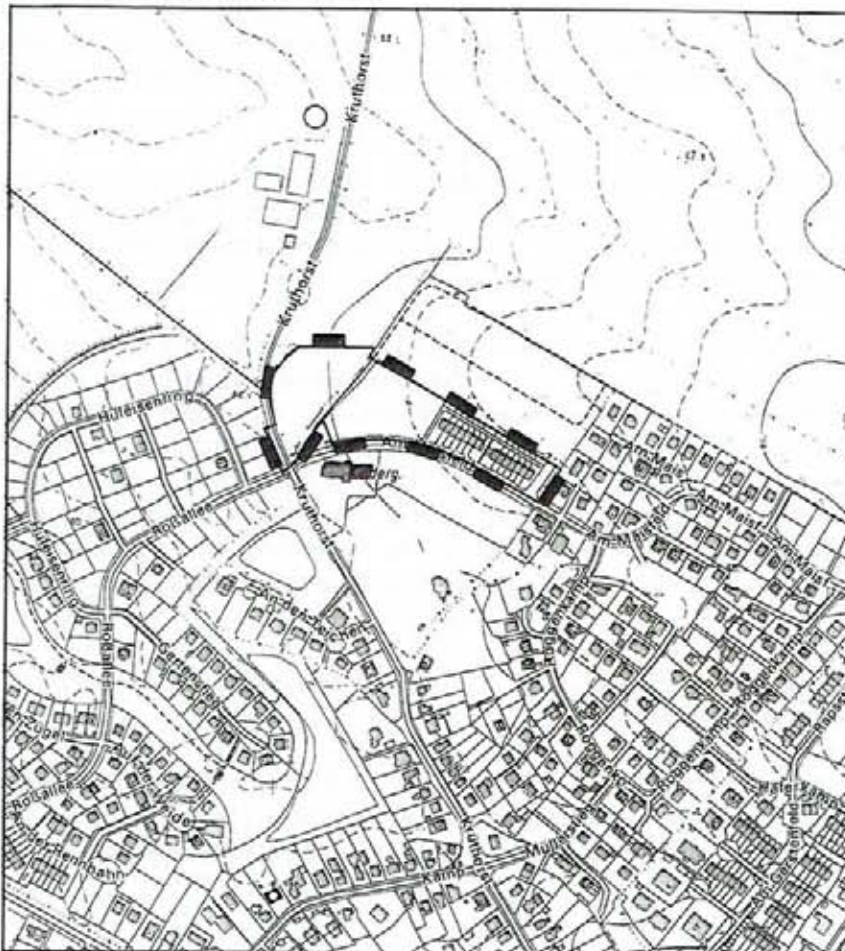
Mit Schreiben vom 26. Januar 2018 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. Februar 2018.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung (Januar 2018) wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, sodass auch keine weitere Beschlussfassung hierzu erforderlich war.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 08. Dezember 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – und insbesondere seiner 5. Änderung. Das Plangebiet ist hier als Mischgebietsbaufläche dargestellt. Diese Darstellung erfolgte aufgrund der Annahme, dass zwischen den beiden großen neueren Wohnbaugebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 im Osten und des Bebauungsplanes Nr. 19 im Südwesten aus städtebaulichen Gründen ein Standort für eine Nahversorgungseinrichtung kleineren Umfanges sinnvoll ist, als Ergänzung der hier bestehenden Sportanlage und der sozialen Einrichtung der Kindertagesstätte. Diese Annahme ist aktuell jedoch nicht mehr zielführend. Vielmehr besteht das Erfordernis im innerstädtischen Bereich geeignete Flächen für deutliche innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtungen bereitzustellen, um hier dann auch zumindest teilweise sozial geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen, für den in der Stadt ein aktuell größerer Bedarf besteht.

Aus diesem Grunde soll diese bisher dargestellte Mischgebietsbaufläche nördlich der Straße Am Maisfeld sowie östlich der Verlängerung der Straße Kruthorst nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Um das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan zu sichern, ist hierzu die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung vorgesehen, die unter Ziffer 13 dieser Begründung wiedergegeben wird und selbstständige Planung ist.

Die Stadt geht davon aus, dass hiernach das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes durch die Berichtigung gegeben ist.

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird der Plangebietsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a erneut verbindlich überplant mit dem Ziel, auch hier ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Dies gilt somit für den Gesamtbereich des Plangebietes, als dass nunmehr alle Bauflächen nördlich der Straße am Maisfeld als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 mit topographischen Ergänzungen durch örtliches Aufmaß. Die aktuellen Strukturen aus dem Planfeststellungsverfahren der innerörtlichen Verbindungsstraße sind maßstabsgerecht in die Planunterlage hineinmontiert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a sollen zur Umnutzung des vorhandenen Baubestandes sowie zur Umnutzung und innerstädtischen Nachverdichtung der bisher unbebauten Bauflächen und damit verbundenen Schaffung weiteren Wohnraums die bisher festgesetzten Mischgebietsbauflächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und nachverdichtet werden. Darüber hinaus wird der künftig zu verlegende Bereich der Straße Kruthorst mit einbezogen, soweit sie nicht Planfeststellungsbestandteil zur innerörtlichen Verbindungsstraße ist. Die bisher festgesetzte Fläche für Wertstoffcontainer ist neu angeordnet und bezüglich des Bedarfes angepasst. Hiernach nicht benötigte Flächenanteile sind dann der nördlich angrenzenden Baufläche zugeordnet.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a - 2. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 4 diverse Flurstücke ganz bzw. teilweise, die unter Ziffer 11a) dieser Begründung in der Tabelle aufgelistet sind. Das Plangebiet umfasst somit insgesamt 16.649 qm.

Sie gliedern sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Allgemeines Wohngebiet (WA) o II 0,4 / 0,8 (Baufeld 1) mit einer Fläche von ca.	4.145 qm
- Als Allgemeines Wohngebiet (WA) o III GR/GF (Baufelder 2 und 3) mit einer Fläche von ca.	4.498 qm
- Als Allgemeines Wohngebiet (WA) o III 0,4 / 1,2 (Baufeld 4) mit einer Fläche von ca.	3.388 qm
- Als Verkehrsfläche vorhanden mit einer Fläche von ca.	921 qm
- Als Verkehrsfläche - neu mit einer Fläche von ca.	331 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung - Wertstoffcontainerstandplatz mit einer Fläche von ca.	372 qm
- Als private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick mit einer Fläche von ca.	2.310 qm
- Als private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knickneuanlage mit einer Fläche von ca.	<u>684 qm</u>
Gesamt	16.649 qm

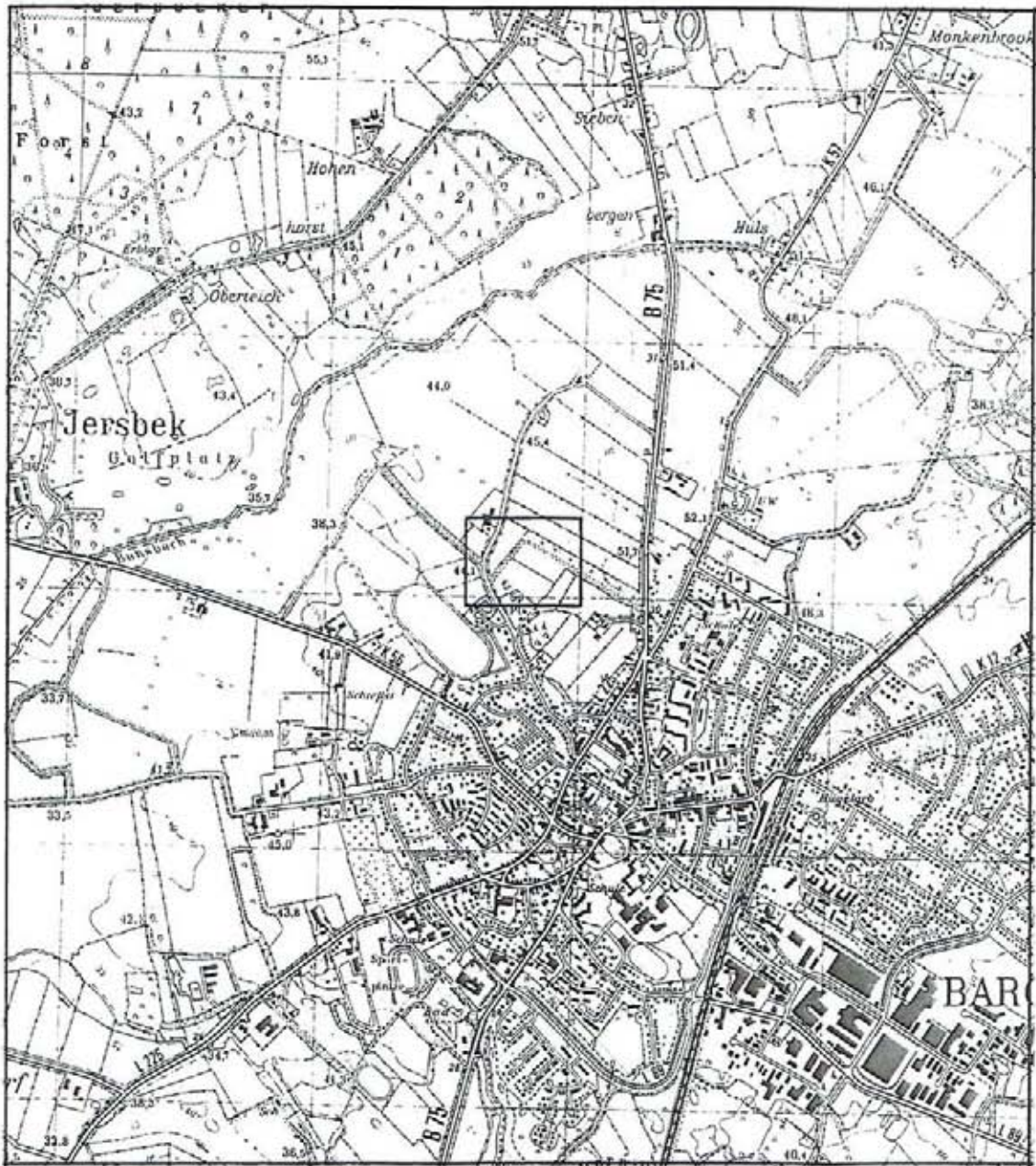
Überlagernde Festsetzung:

Auf dem Flurstück 208 ganz und den Flurstücken 177 bis 190 teilweise ist in 3,3 m Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagernd festgesetzt.

Auf dem Flurstück 164 tlw. ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,2 m Breite überlagernd festgesetzt.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Neuordnung des bisher unbebauten Bereiches zwischen den bereits bestehenden größeren Wohngebieten östlich und südwestlich des Plangebietes. Hier war bisher auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 176) die Entwicklung einer Nahversorgungseinrichtung als kleineres Zentrum in diesem Wohnbereich vorgesehen. Eine derartige Einrichtung an diesem Standort ist wirtschaftlich nicht mehr darstellbar, weil hinreichend deutlich größere Nahversorgungseinrichtungen an den verschiedensten Stellen im Stadtgebiet bestehen.

Aktuell besteht jedoch ein deutlicher Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere Standorte für sozial geförderten Wohnungsbau. Aus diesen Gründen ist es nunmehr vorgesehen, auf den beiden größeren bisher unbebauten Bauflächen eine innerstädtische wohnbauliche Nachverdichtung, insbesondere im Geschosswohnungsbau, zu ermöglichen einschließlich der Sicherung der erforderlichen Infrastruktur, soweit sie bisher noch nicht besteht. Hierbei wird auch die bereits bestehende Wohnbebauung der beiden Reihenhauszeilen in die vorliegende Planung mit einbezogen, um auch hierfür nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln zu können.

Die Zielsetzung der Stadt Bargteheide nimmt hierbei auch Bezug auf die vom Kreis Stormarn in den letzten Jahren erstellten Gutachten als „Bevölkerungs- und Haushaltsprognose“ sowie die „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“. Das Ergebnis für die Stadt Bargteheide ist unter anderem, dass in Bargteheide bis zum Jahre 2030, also in den nächsten 12 Jahren, rund 1.250 Wohnungen gebaut werden müssen und das es hierbei insbesondere an bezahlbarem Wohnraum sowie kleine 1 - 1,5 Zimmer-Wohnungen fehlt.

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen, nunmehr als Allgemeines Wohngebiet, soll auf den beiden bisher noch unbebauten Bauflächen eine hohe wohnbauliche Nachverdichtung vorgenommen werden. Aus diesem Grunde erfolgt auch hierfür eine deutliche Anhebung der Geschossigkeit, als dass für die hier vorgesehenen Baufelder 2, 3 und 4 nunmehr bis zu 3 Vollgeschosse zuzüglich einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist, entwickelt werden können. Hiernach können auf den Baufeldern 2 und 3 ca. 45 - 51 Wohnungen und auf dem Baufeld 4 ca. 30 - 35 Wohnungen errichtet werden, von denen mindestens 50 % sozial gefördert werden sollen, um diesen aktuellen städtischen Bedarf zeitnah decken zu können. Die Stadt wird dies auf geeignete Art und Weise sicherstellen.

Die Anzahl der Wohnungen ist abhängig von den Größen der Wohnungen und dem noch festzulegenden Verhältnis kleinerer Wohnungen zu größeren Wohnungen. Die Stadt sieht diesen Standort für eine weitere zentralörtliche wohnbauliche Nachverdichtung als geeignet an, weil dieser an einer künftig durchgehenden Haupteinfahrtsstraße (Am Maisfeld/Roßallee) liegt, verbunden mit der Lübecker Straße und der Jersbeker Straße, und somit verkehrsgünstig vernetzt ist. Darüber hinaus wird mit der künftigen nördlichen Verlängerung der Kruthorst an die hier vorbeiführende, sich im Planfeststellungsverfahren befindliche, innerörtliche Verbindungsstraße (Nordteil) eine Vernetzung möglich sein.

Die Stadt hat das Ziel, an weiteren innerstädtischen Standorten wohnbauliche Nachverdichtungen vorzunehmen, soweit sie eine hinreichende Flächengröße aufweisen. Von daher ist dieser gewählte Standort ein Teil dieser zentralörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung.

Mit baulicher Fertigstellung der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße in ihrem Nordteil zwischen Jersbeker Straße, Lübecker Straße bis hin zum Fischbeker Weg soll eine Öffnung der bisher unterbrochenen Straßenverbindung Am Maisfeld/Roßallee erfolgen, um hierüber ggf. regionale Buslinien bzw. ähnliche Shuttlesysteme dann auf diesen beiden Straßenzügen umzulegen. Dies ist zu gg. Zeit bezüglich der Machbarkeit zu prüfen. Hierüber ergäbe sich dann eine günstige verkehrliche Vernetzung auch in Richtung Innenstadt und hier in den Nahbereich der Bahnhofstraße und der Rathausstraße mit ihren vielfältigen Angeboten zur Deckung mit Dingen des täglichen Bedarfes aber auch mit Angeboten für sonstige Bedarfsdeckungen zu ermöglichen.

Diese Anbindung gilt auch für das Angebot schulischer Einrichtungen an den verschiedenen Standorten des Stadtgebietes. Die Einrichtung einer bestehenden Kindertagesstätte ist in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben.

Zur überregionalen Vernetzung im Zusammenhang mit der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, nördlich des Plangebietes künftig vorbeiführend, erfolgt eine flächenschlüssige Vernetzung des nördlichen Teiles der Kruthorst mit den Vorgaben des aktuellen Standes der Planfeststellungsunterlagen für die innerörtliche Verbindungsstraße. Hierzu ist die Abgrenzung des Plangebietes an seinem Westrand abgestimmt.

Dies bedeutet darüber hinaus auch, dass bisherige Darstellungen von Knickneuanlagen entlang der Straße Kruthorst wie bisher entfallen. Dies sind Vorgaben aus den Unterlagen der Planfeststellung, die auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Um zum einen eine hinreichende Fläche für eine künftige Wohnbebauung entwickeln zu können und zum anderen eine landschaftsgerechte lineare Grünabgrenzung zu sichern, wird die bisherige Knickneuanlage nördlich des Baufeldes 4 nach Norden hin verschoben und hier neu festgesetzt als Knickneuanlage mit seitlichen unterschiedlich breiten Knickrandstreifen. Für den neu anzulegenden Knick in 3,0 m Breite wird auf der Südseite ein 5,0 m breiter Knickrandstreifen und auf der Nordseite ein 2,0 m breiter Knickrandstreifen festgesetzt. Dies erfolgt in Abstimmung mit der uNB des Kreises Stormarn, die hierfür ihre Zustimmung mitgeteilt hat.

Für den hier vorhandenen Redder als Zufahrt zu der Kleingartenanlage, abgehend von der Straße Am Maisfeld, erfolgt wie bisher eine private Grünflächenfestsetzung, nunmehr jedoch als Knickrandstreifen mit vorhandenen Knicks. Hierbei sind die bisher festgesetzten Knickrandstreifen von 2,0 m Breite nunmehr in 5,0 m Breite vorgesehen, sodass hierüber letztendlich kein Funktionsverlust zu erwarten ist und damit auch kein Knickausgleich begründet wird.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung, wird von Seiten der Stadt dieser Bereich zur Umnutzung vorgesehen mit dem vorrangigen städtebaulichen Ziel, hier eine weitere Bereitstellung von benötigten Wohnungsangeboten im Geschosswohnungsbau zu entwickeln, die auch in dem festgelegten Verhältnis sozial gefördert sein sollen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
 b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a soll eine innerstädtische Nachverdichtung zur Schaffung weiteren Wohnraums für den bestehenden örtlichen und überörtlichen Bedarf erfolgen. Hierbei werden die übrigen Nutzungsvorgaben bzgl. Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere für die noch nicht bebauten Flächen, überprüft und angepasst. In einem angemessenen Umfang soll auch sozial geförderter Wohnraum geschaffen werden. Zur Errichtung dieses Ziels sind textliche Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus ist der Bereich der künftig zu verlegenden Straße Kruthorst mit einbezogen, soweit sie nicht Teil des Planfeststellungsverfahrens für die innerörtliche Verbindungsstraße ist. Hierfür besteht weiter das Erfordernis, aufgrund rechtlicher Anforderungen für die künftige innerörtliche Verbindungsstraße, auf die seitliche Anordnung neuer Knickstrukturen zu verzichten.

Der Ursprungsbebauungsplan ist rechtswirksam und bereits baulich umgesetzt nur für seinen östlichen Teilbereich auf der Grundlage der zwischenzeitig erstellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a. Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes ist noch nicht baulich umgesetzt. Hierfür besteht auch das Erfordernis, die nicht mehr zielführenden Festsetzungen eines Mischgebietes für die bebauten bzw. unbebauten Bauflächen zu ändern in ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus einer Vielzahl von Flurstücken, teilweise sehr kleinen Flurstücken ganz bzw. teilweise zusammen. Es ist in seinem östlichen Teilbereich bereits mit zwei Reihenhauszeilen bebaut. Die Bauflächen sind bisher als Mischgebiet festgesetzt und sollen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden, unter Zugrundelegung neu konzipierter Bauflächen. Das Plangebiet setzt sich aus den Bauflächen, bereits vorhandenen bzw. neu geplanten Verkehrsflächen und privaten Verkehrsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zusammen. Darüber hinaus sind private Grünflächenbereiche, wie vorhandene bzw. zu verschiebende und neu anzulegende Knickstrukturen, teilweise eine Reddersituation bildend, und eine Fläche für Wertstoffcontainer Plangebietsbestandteil.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes ca. 16.649 qm.

Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche der Baufelder 1 bis 4, die hierfür vorgesehenen Flächen der zugehörigen Stellplatzanlagen sowie die Neuanlage einer untergeordneten Erschließungsstraße. Darüber hinaus ergeben sich im Detail weitere kleinteilige Veränderungen der Versiegelung. Auf den 4 Baufeldern für den künftigen Bestand bzw. hinzukommenden Geschosswohnungsbau als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet ist.

- **Zulässige Grundfläche**

Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 1 GR =	1.652,8 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 2 GR =	750,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 3 GR =	700,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 4 GR =	<u>1.355,2 qm</u>
zulässige Grundfläche	4.458,0 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 4.458 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes versiegelt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche von 4.458 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 77,7 % unter dem zu berücksichtigten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung	
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 1 GR =	1.652,8 qm
zulässige Überschreitung	1.239,6 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 2 GR =	750,0 qm
zulässige Überschreitung	562,5 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 3 GR =	700,0 qm
zulässige Überschreitung	525,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 4 GR =	1.355,2 qm
zulässige Überschreitung	<u>1.016,4 qm</u>
zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung	7.801,5 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitung mit 7.801,5 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen mit 7.801,5 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 61 % unter dem zu berücksichtigten Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Aus dem bisherigen Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 1. Änderung ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher vorhandene Vollversiegelung von ca. 9.820 qm. Die Baugrundstücke generieren bereits bisher eine zulässige Grundfläche von ca. 4.447 qm und eine angenommene zulässige Überschreitung der GR von bis zu ca. 3.345 qm. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 11.380,5 qm Vollversiegelung. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Gesamtvollversiegelung von ca. 1.561 qm insgesamt.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 16a – 2. Änderung– darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht überschreitet.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bereits verbindlich überplant, teilweise bereits baulich umgesetzt und hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“)

Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)
- Es bestehen bei der vorliegenden Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, die zu beachten sind.

Fazit:

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 16a - 2. Änderung – als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Er erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – neu - 27. Änderung – durch Berichtigung. In der zugehörigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – sind die Bauflächen bisher als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen, zur Schaffung von benötigtem Wohnraum, insbesondere auch sozial gefördertem Wohnungsbau bzw. besondere Wohnbedarfe, und der Verwirklichung von wichtigen Infrastrukturvorhaben, insbesondere bezüglich der Anbindung des Stadtgebietes an die künftige innerörtliche Verbindungsstraße wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von sonstigen Vegetationsflächen und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die öffentlichen und neuen privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der zulässigen wohnbaulichen Anlagen mit einer Gesamtversiegelung von künftig ca. 11.381 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall von geplanten Knickneuanlagen im Zusammenhang mit der Anpassung an das Planfeststellungsverfahren für die innerörtliche Verbindungsstraße.

Nördlich des Baufeldes 4 erfolgt eine Verschiebung der bisher hier festgesetzten Knickneuanlage nach Norden hin, um wie bisher eine landschaftsgerechte lineare Grünabgrenzung zu sichern. Diese Knickneuanlage ist darüber hinaus auch Teil von Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16a.

- Der Fortfall der bisherigen Knickneuanlage entlang der Nordostgrenze des Plangebietes an die Kleingartenanlage angrenzend, ist bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 a aufgearbeitet und im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Von daher ist hierzu nichts Weitergehendes zu veranlassen.
- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern.
- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse festgelegt, sondern nur artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden.
- Mit den stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen an den künftigen Gebäuden und auf den verbleibenden Vegetationsflächen der Knickrandstreifen zur Entwicklung von Blühwiesen ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung – umfasst einen Bereich nördlich der bestehenden Straße Am Maisfeld zwischen den beiden Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 im Osten und des Bebauungsplanes Nr. 19 im Westen gelegen. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich der hier bisher festgesetzten Bauflächen.

Zur schlüssigen Vernetzung dieses Baugebietes mit seiner verkehrlichen Infrastruktur an die künftigen Vorgaben der Planungen zur Planfeststellung der innerörtlichen Verbindungsstraße ist die Führung und die Ausbildung des Nordteiles der Straße Kruthorst und auch die Abgrenzung des Plangebietes an der Westseite entsprechend angepasst.

Der Ostteil des Plangebietes ist über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 16a einschließlich seiner 1. Änderung bereits baulich umgesetzt, jedoch nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet entwickelt. Ziel war es bisher, zumindest für den mittleren Teil des aktuell unbebauten Bereiches, einen Standort für eine Nahversorgungseinrichtung zu sichern und im Westteil eine wohnbaulich, gewerblich, gemischte Nutzung durchzuführen. Dies ist nicht mehr aktuelles Planungsziel. Vielmehr besteht ein dringender Wohnbaulandbedarf, für den Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet mit zum Teil gefördertem Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden soll. Gegenüber dieser neu zu entwickelnden innerstädtischen wohnbaulichen Nachverdichtung befindet sich die soziale Einrichtung der Kindertagesstätte zur Deckung der Bedarfe für den bestehenden nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt.

Landschaftlich eingebunden wird das Plangebiet nach Nordosten hin durch die bestehende große Kleingartenanlage mit den auf der Nordwestseite der Kleingartenanlage vorgesehenen weiteren Infrastruktureinrichtungen, die über den bestehenden Feldweg (Redder) durch das Plangebiet angebunden wird.

Aus langfristigen Vorsorgeüberlegungen wird mit der vorliegenden Planung neben der bereits bestehenden Erschließungsstraße „A“, am Südostrand des Plangebietes gelegen, eine weitere untergeordnete Erschließungsstraße „B“ entwickelt und gesichert, die zunächst nur eine Erschließungsfunktion für den Bereich der Baufelder 2 und 3 übernimmt und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – künftig genutzt werden sollen, sofern die hierfür erforderlichen Anforderungen eingehalten werden.

An die Erschließungsstraße „B“ sind teilweise beidseitig Gemeinschaftsstellplatzanlagen zugunsten der Baufelder 2 und 3 angeordnet. Bei den Gemeinschaftsstellplätzen auf der Ostseite der Erschließungsstraße „B“ gegenüber dem Bereich des Baufeldes 1 sind hier Stellplätze in 5,0 m Tiefe vorgesehen, die sowohl gegenüber der Erschließungsstraße „B“ als auch gegenüber dem Bereich des Baufeldes 1 mit je einem mindestens 1,0 m breiten Freihaltebereich vorgesehen sind. Dieser Freihaltebereich gegenüber dem Baufeld 1 ist abzugrenzen und linear auf geeignete Art und Weise einzugrünen, um die Schutz- und Abstandswirkung zum Baufeld 1 hin sicherzustellen. Der Schutzabstand zwischen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Erschließungsstraße „B“ dient dem rechtzeitigen Erkennen von Fahrzeugen, die die Gemeinschaftsstellplatzanlage verlassen. Dies gilt als Abstandsfläche auch für die Gemeinschaftsstellplätze auf der Westseite der Erschließungsstraße „B“, als auch diese mit einem 1,0 m breiten Freihaltebereich versehen sind. Hierüber kann eine hinreichend sichere Verkehrsfunktion gewährleistet werden.

Der Bereich der bisherigen Zufahrt von der Straße Am Maisfeld zur Kleingartenanlage ist als private Erschließungsanlage als GFL-Recht wie bisher vorgesehen. Die beidseitig befindlichen Knicks bilden eine Reddersituation, die erhalten werden sollen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt jedoch eine Verbreiterung des vorgesehenen Knickrandstreifens auf der jeweiligen Außenseite von bisher 2,0 m auf nunmehr 5,0 m Breite. Die Fläche insgesamt ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Knickrandstreifen mit Knick – festgesetzt und soll dem dauernden Erhalt und Schutz der Reddersituation dienen. Eine Änderung dieser bisherigen Verkehrsfunktion dieser Privatzuwegung ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der Kreuzung der Straße Am Maisfeld mit dem Nordteil der Straße Kruthorst ist wie bisher eine Fläche für die Abfallbeseitigung – Wertstoffcontainerstandplatz – festgesetzt. Sie ist jedoch mit der vorliegenden Planung deutlich reduziert auf den erwarteten Mindestbedarf. Bei der Anlage dieser Fläche ist entsprechende Rücksicht auf den Erhalt der beiden auch künftig zu erhaltenden Einzelbäume zu nehmen, als dass die betreffende Kronentraufbereiche, soweit möglich, von einer geschlossenen Oberflächenversiegelung auszunehmen sind.

Als nördliche Abgrenzung der Bauflächen des Baufeldes 4 war bisher die Anordnung einer Knickneuanlage vorgesehen, die mit der vorliegenden Planung zur Sicherung hinreichend großer Bauflächen nach Norden hin verschoben wird mit nunmehr einem 5,0 m breiten Knickrandstreifen auf der Südseite, der Knickneuanlage in 3,0 m Breite und einem weiteren Knickrandstreifen auf der Nordseite in 2,0 m Breite.

Für den Bereich des Nordteiles der Straße Kruthorst ist eine Änderung des bisherigen Regelquerschnittes vorgenommen, als dass nur noch entlang der Westseite ein einseitiger Fußweg geführt wird, der über das künftige Planfeststellungsverfahren dann bis zur innerörtlichen Verbindungsstraße geführt werden wird.

Die Plangebietsabgrenzung im Bereich des Nordteiles der Straße Kruthorst ist abgestimmt auf den aktuellen Stand des Planfeststellungsverfahrens für die innerörtliche Verbindungsstraße.

Im Bereich der künftigen Einmündung der Erschließungsstraße „B“ in die Straße Am Maisfeld ist eine Umgestaltung der bisher hier angeordneten Parkstreifen in Längsaufstellung erforderlich, um die notwendigen Sichtflächen berücksichtigen zu können. Aus diesem Grunde ist ein kleinerer Teilbereich der Straße Am Maisfeld in das Plangebiet mit einbezogen und die betreffenden Flächen der bisherigen Parkplätze nunmehr als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet mit Baufeld 1

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeines Wohngebietes mit dem Baufeld 1 wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist ein durchgehendes Baufeld durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für das Baufeld 1 ergeben sich weitere Nutzungsvorgaben, wie nachfolgend aufgeführt:
Offene Bauweise; zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie ein weiteres Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist; zulässige Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze; zulässige Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze; zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze mit + 10,5 m über angrenzende Fahrbahn der Straße Am Maisfeld.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit der seinerzeitigen baulichen Umsetzung des Plangebietes auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes hier eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur für die beiden Reihenhauszeilen entstanden ist, die darüber hinaus noch durch eine umlaufende Privaterschließung als GFL-Recht (Einbahnstraßenregelung) getrennt ist. Sie dient somit nur den angebotenen Reihenhausgrundstücken als Privatzufahrt. Zur Nutzung für Rettungsfahrzeuge wird diese Privaterschließung als nicht ausreichend angesehen. Derartige Rettungseinsätze sind von daher im Grundsatz von der Straße Am Maisfeld her durchzuführen. Dies ist möglich und vertretbar aufgrund der vorhandenen Wegebeziehung zwischen den beiden Reihenhauszeilen. Ein hinreichender Schutz kann somit gewährleistet werden. Im Übrigen ist auf die Ausführungen unter Ziffer 4b) der Begründung zum Brandschutz/Löschwasserversorgung und Rettungswege hinzuweisen.

Die vorhandene Privaterschließung wird entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau in einer Breite von 3,3 m als GFL-Recht zugunsten der betroffenen Baugrundstücke festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den planungsrechtlichen Nachvollzug der bereits durchgeführten privaten Erschließungsmaßnahmen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für das Baufeld 1 sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen getroffen. Bezogen auf den vorhandenen Baubestand wirken sich diese Schallschutzanforderungen nur im Zusammenhang mit möglichen künftigen Nutzungsänderungen in dem Gebäudebestand aus bei Um- und Erweiterungsbauvorhaben. Sie begründen sich auf die in der Zwischenzeit zu beachtenden deutlich höheren Schallschutzanforderungen gegenüber dem Stand des Ursprungsbebauungsplanes. Hierzu wird auf das Fachgutachten und die Ausführungen unter Ziffer 5) der Begründung verwiesen.

Allgemeines Wohngebiet mit Baufeld 2 und 3

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit dem Baufeld 2 und 3 wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind zwei einzelne Baufelder jeweils durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Hierbei sind in der Anordnung der Baufelder 2 und 3 bereits voraussichtlich erforderliche Abstandsflächen aufgrund der künftig zulässigen Höhenentwicklung berücksichtigt.

Für das Baufeld 2, nordöstlich liegend, ergeben sich weitere Nutzungsvorgaben, wie nachfolgend aufgeführt:

Offene Bauweise; drei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie ein weiteres Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist; zulässige Grundfläche 750 qm als Höchstgrenze; zulässige Geschossfläche 2.250 qm als Höchstgrenze; zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze mit + 12,5 m über angrenzende Fahrbahn der Straße Am Maisfeld.

Für das Baufeld 3, südwestlich liegend, ergeben sich weitere Nutzungsvorgaben, wie nachfolgend aufgeführt:

Abweichende Bauweise (Baukörperlängen über 50 m zulässig); drei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie ein weiteres Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist; zulässige Grundfläche 700 qm als Höchstgrenze; zulässige Geschossfläche 2.100 qm als Höchstgrenze; zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze mit + 12,5 m über angrenzende Fahrbahn der Straße Am Maisfeld.

Für die Baufelder 2 und 3 ist durch Text bestimmt, dass künftige bauliche Anlagen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,5 m an maximal zwei Gebäudeseiten überschreiten dürfen. Dies resultiert aus den Zuschnitten der durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen. Auch gegenüber den nordwestlich liegenden Knickstrukturen (Redder) wird eine derartige Regelung auf Reduzierung des Mindestabstandes zum Knickfuß von dann 9,5 m aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht als vertretbar angesehen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für den Bereich der Baufelder 2 und 3 sind zur Gliederung des Gesamtgrundstückes auch die künftigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren Zufahrten und Rangierflächen festgesetzt, die über die künftige Erschließungsstraße „B“ mit der Straße Am Maisfeld zur Ableitung der Grundstücksverkehre angebunden ist.

Die Erschließungsstraße „B“ hat somit zunächst nur eine Erschließungsfunktion für die Baufelder 2 und 3.

Zur stadttökologischen Aufwertung sind innerhalb der Baufelder 2 und 3 an den künftigen Gebäuden auf freiwilliger Basis nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten:

Pro Gebäude (Grundmaße ca. 35x14m) sind zu veranschlagen:

- fachgerechtes Anbringen von 10 Nistkästen für Mauersegler auf der Außenfassade der Gebäude in einer Höhe von + 7,0 m OKG und mehr
- fachgerechtes Anbringen von 3 Nischenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 5 Höhlenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 3 Fledermausspaltenkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 3 Sperlingskoloniekästen am künftigen Gebäudebestand

Allgemeines Wohngebiet mit Baufeld 4

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit dem Baufeld 4 wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Baufeld durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für das Baufeld 4 ergeben sich weitere Nutzungsvorgaben, wie nachfolgend aufgeführt:

Offene Bauweise; drei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie ein weiteres Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist; zulässige Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze; zulässige Geschossflächenzahl 1,2 als Höchstgrenze; zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze mit + 12,5 m über angrenzende Fahrbahn der Straße Kruthorst.

Für das Baufeld 4 ist durch Text bestimmt, dass künftige bauliche Anlagen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,5 m an maximal zwei Gebäudeseiten überschreiten dürfen. Dies resultiert aus dem Zuschnitt der durch Baugrenzen umgrenzten Baufläche. Auch gegenüber den südöstlich liegenden Knickstrukturen (Redder) wird eine derartige Regelung auf Reduzierung des Mindestabstandes zum Knickfuß von dann 9,5 m aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht als vertretbar angesehen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Zur stadttökologischen Aufwertung sind innerhalb des Baufeldes 4 an den künftigen Gebäuden auf freiwilliger Basis nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten:

Pro Gebäude (Grundmaße ca. 35x14m) sind zu veranschlagen:

- fachgerechtes Anbringen von 10 Nistkästen für Mauersegler auf der Außenfassade der Gebäude in einer Höhe von + 7,0 m OKG und mehr
- fachgerechtes Anbringen von 3 Nischenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 5 Höhlenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 3 Fledermausspaltenkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 3 Sperlingskoloniekästen am künftigen Gebäudebestand

Allgemein:

Bei der baulichen Umsetzung der Bauflächen, hier insbesondere des Baufeldes 4, ist für noch zu begründende GFL-Rechte, wenn sie als Feuerwehrezufahrt dienen sollen, sicherzustellen, dass der Hinweis unter Ziffer 4b) Brandschutz/Löschwasserversorgung und Rettungswege im erforderlichen Umfang beachtet wird.

Da ein Einfahren von Müllfahrzeugen zu Entsorgungszwecken in die private Erschließungsstraße des GFL-Rechtes im Bereich des Baufeldes 1 sowie der Erschließungsstraße „B“ als Zufahrtnahme für die Baufelder 2 und 3 nicht zulässig ist, erfolgt ein Abstellen von Müllgefäßen für den Bereich des Baufeldes 1 entlang der Straße Am Maisfeld. Für den Bereich der Baufelder 2 und 3 sind beidseitig der Erschließungsstraße „B“ an ihrer Einmündung in die Straße Am Maisfeld Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze festgesetzt. Für den Bereich des Baufeldes 4 kann die Müllentsorgung entlang der Ostseite der Straße Kruthorst erfolgen.

Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aus den verkehrlichen Belastungen aber auch aus den gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie von Freizeitlärm, sind durch Festsetzungen von Flächen für schallgedämmte Lüftungen vorgesehen. Darüber hinaus sind in Anbetracht nunmehr geltender Schallschutzanforderungen maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume mit und ohne innerörtliche Verbindungsstraße durch Text mit zugehörigen Übersichten festgesetzt, um eine gebietsverträgliche Nutzung zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen, insbesondere aus Verkehrslärm, Freizeitlärm und Gewerbelärm, zu minimieren. Die Stadt hat zum Nachweis eine gutachtliche Untersuchung erstellen lassen. Das Ergebnis ist im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehendes ist unter Ziffer 5) der Begründung aufgeführt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die im Text dargestellten Kartenausschnitte mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln identisch sind mit denen, wie sie unter Ziffer 5 der Begründung gleichfalls abgebildet sind.

Aus der Umnutzung der bisherigen Bauflächen des Plangebietes und einer entsprechenden Neustrukturierung einschließlich des künftigen Fortfalls von Knickstrukturen und sonstigen Vegetationsflächen entlang der künftigen Straße Kruthorst sowie der zu verschiebenden Knickneuanlage nördlich des Baufeldes 4 ergeben sich verschiedenartige artenschutzrechtliche Betroffenheiten.

Zur Aufarbeitung dieser artenschutzrechtlichen Betroffenheiten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die gutachtliche Anlage der Begründung ist. In ihr sind diese artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zusammengefasst, bewertet und mit Lösungsvorschlägen versehen, die eine vertretbare Umsetzung der hier gewollten städtebaulichen Planung ermöglicht. Zu Weitergehendem wird daher auf die Ausführungen unter 6a) der Begründung verwiesen, als dass hier insbesondere die vorzusehenden Maßnahmen und Ausgleiche des Artenschutzes zusammengefasst und aufgeführt sind. Die Stadt wird dies im erforderlichen Umfang sicherstellen bzw. die notwendigen Maßnahmen durchführen.

Zur weiteren stadtoökologischen Aufwertung sind innerhalb des Plangebietes auf den festgesetzten privaten Grünflächen - Knickrandstreifen – nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

- Anlage von Knickrandstreifen mit bis zu 5,0 m Breite zu den jeweiligen Knickfüßen der vorhandenen bzw. neu anzulegenden Knicks angrenzend an das Baufeld 4. Sie sind anzulegen als Wildkräuterflur und auf Dauer zu erhalten.

Für die Ansaat des Knickrandstreifens als stadtoökologische Maßnahme ist aus folgenden Saatmischungen zu wählen:

„artenreiche Grünlandmischung“

(RSM 8.1 "Biotopflächen", Kräuteranteil mindestens 30 % Regelaussaatmenge: 10 g/m²)

Alternativ:

(Rieger-Hoffmann Mischung 03 Böschungen, Straßenbegleitgrün, 30 % Kräuteranteil, 5 g/m²)

Zur Pflege der Knickrandstreifen entlang den vorhandenen bzw. neu anzulegenden Knicks ist dieser 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Sommer ab August, jedoch erst nach Aussamen der Pflanzen und im Herbst ab Mitte September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Mindestens alle 3 Jahre ist eine Nachsaat mit den oben bezeichneten Saatmischungen durchzuführen, um die Blühwiesen auf Dauer erhalten zu können.

Unzulässig sind auf diesen Flächen der Knickrandstreifen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten auf dem Knickrandstreifen und zur Unterhaltung und Pflege ist ein Begehen sowie Befahren des Knickrandstreifens zulässig.

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2008. Der das Plangebiet betreffende Ausschnitt aus der Übersicht zur Satzung ist auf der Planzeichnung und unter Ziffer 12 der Begründung wiedergegeben.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes mit seinen deutlich unterschiedlich abgesetzten Baufeldern regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Für den Bereich des Baufeldes 1 besteht jedoch eine zentrale Wärmeversorgung.

Energieeffizienz

Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausrichten können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie. Es wären individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der innerstädtischen Nachverdichtung

Durch die Entwicklung der Bauflächen, von bisher Mischgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel einer deutlichen innerstädtischen wohnbaulichen Nachverdichtung auf den noch nicht bebauten Teilbereichen, ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die deutliche Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der Veränderung des städtischen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der deutlichen Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen.

Des Weiteren werden jedoch die Knickrandstreifen als Schutzflächen für die Knickstrukturen deutlich verbreitert und durch stadtoökologische Maßnahmen aufgewertet.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung wird durch die Straße Am Maisfeld direkt erschlossen, unter Einbeziehung der kleinen Stichstraße an der südöstlichen Plangebietsgrenze bis hin zum vorhandenen Kleingartengelände. Auch die Straße Kruthorst übernimmt mit ihrem südlichen nicht durch das Planfeststellungsverfahren zur innerörtlichen Verbindungsstraße betroffenen Bereich die Erschließungsfunktion für die hiervon östlich liegenden Bauflächen, einschließlich des in der Fläche angepassten Bereiches des Wertstoffcontainerstandplatzes.

Für den Bereich der Bauflächen auf dem Flurstück 176 ist abgeprüft, inwieweit auch hier untergeordnet eine Erschließungsstraße bis zu dem nordöstlich angrenzenden Kleingartengelände aus Gründen einer langfristigen Flächenvorsorge entwickelt werden kann. Zunächst übernimmt die Erschließungsstraße „B“ nur eine innergebietliche Erschließungsfunktion. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind für den Bereich des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraße A sowie die Erschließungsstraße B sind somit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereiche. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden verkehrlicher Anordnungen zu gg. Zeit erfolgen werden.

Als Privaterschließung ist nordöstlich, rückwärtig des teilweise hier vorhandenen Baubestandes des Baufeldes 1, eine private Umfahrung als Einbahnstraße entwickelt, die im Südosten von der kleinen Stichstraße rückwärtig der Baugrundstücke geführt wird und an die Straße Am Maisfeld angebunden ist. Diese Privaterschließung ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und in einer Breite von 3,3 m ausgebaut. Hierüber können die vorhandenen Stellplätze der Baugrundstücke angebunden werden, so dass auch im privaten Bereich hierfür keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für die verkehrliche Anbindung des bestehenden Kleingartengeländes ist wie bisher die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in erforderlicher Breite festgesetzt und über den hier vorhandenen Redder geführt.

Zum besseren Nachvollzug werden nachfolgend die Regelquerschnitte wiedergeben. In der Planzeichnung ist die Lage der Querschnitte markiert.

Regelquerschnitte:

- a – a** **Am Maisfeld, außerhalb des Plangebietes**
2,0 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 5,5 m Fahrbahn,
2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 2,0 m Fußweg = gesamt 13,5 m
- a₁ – a₁** **Am Maisfeld, teilweise innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd**
2,0 m Fußweg, 2,0 m Straßenbegleitgrün, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen in
Längsaufstellung, 2,0 m Fußweg = gesamt 13,5 m
- b – b** **Kruthorst (Südteil Richtung Innenstadt), außerhalb des Plangebietes von West nach Ost**
2,5 m befestigter Randstreifen überfahrbar, 3,0 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter
Randstreifen, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 0,5 m Randstreifen nicht
befestigt = gesamt 8,5 m

- b₁ – b₁** **Kruthorst (Südteil Richtung Innenstadt), außerhalb des Plangebietes von West nach Ost**
1,5 m Randstreifen nicht befahrbar, 3,0 m kombinierter Geh- und Radweg separat geführt, 1,5 m Randstreifen nicht befahrbar = gesamt 6,0 m
- c – c** **Kruthorst (Nordteil Richtung innerörtlicher Verbindungsstraße, innerhalb des Plangebietes von West nach Ost**
2,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 8,5 m
- d – d** **Erschließungsstraße A (Flurstück 161)**
8,5 m Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) = gesamt 8,5 m
- e – e** **Erschließungsstraße B (Flurstück 176 tlw.)**
0,5 m Randstreifen, 5,5 m Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich),
0,5 m Randstreifen = gesamt 6,5 m
- f – f** **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Reihenhäuser in Baufeld 1)**
gesamt 3,3 m
- g – g** **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zu Kleingärten)**
gesamt 3,2 m

Von Seiten des Kreises Stormarn wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsrechtliche Anordnung nur als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nur dann erfolgen kann, wenn der Ausbau der Erschließungsstraßen „A“ und „B“ gemäß den Vorgaben der StVO und den weiteren zu beachtenden Vorschriften erfolgt ist. Dies ist bei der Planung und baulichen Durchführung im erforderlichen Umfang zu beachten.

Von Seiten der Stadt Bargtheide sind losgelöst von diesem Planverfahren Vorarbeiten für den Erlass einer Stellplatzsatzung auf der Grundlage des § 50 sowie § 84 der Landesbauordnung eingeleitet in Form von Richtzahlen der vorzuhaltenden Stellplätze (Kfz) und dem Stellplatzbedarf für Fahrräder, bezogen auf die jeweiligen möglichen Nutzungen. Für die vorliegende Planung ist daher eine textliche Festsetzung zur Sicherung ausreichender Stellplatzzahlen, bezogen auf die jeweils möglichen Wohnungsgrößen bzw. Nutzungen, aufgenommen und in der baulichen Umsetzung künftig zu beachten. Hierüber soll sich eine mögliche Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes ergeben.

Hierzu wird auf die Textziffer 11 verwiesen, in der die Flächengrößen und die Anzahl der jeweiligen Stellplätze nutzungsbezogen festgesetzt sind.

Zu den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10) der Begründung verwiesen. Die Stadt geht davon aus, dass über die Straße Am Maisfeld und Roßallee, als Verbindung zwischen der Lübecker Straße und der Jersbeker Straße, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße, zwischen diesen beiden vorgenannten Straßen, auch öffentlicher Personennahverkehr in angemessener Art geführt werden kann, wie z. B. mit innerstädtischen Shuttlebussen o.ä. Angeboten.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Allgemein

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist bei der Neuentwicklung der bisher unbebauten Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HOLSTEINER WASSER GmbH vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löszeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten.

Für Grundstücke, die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bebaut werden können, die mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, müssen, wenn es aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist, die Erschließungswege (Wohnwege oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen) zu diesen Grundstücken die Anforderungen erfüllen, die in den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007“ für Zufahrten und Bewegungsflächen aufgeführt sind.

Nachfolgender Hinweis aus der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 18.08.2017 zum Brandschutz wird als Zitat wiedergegeben und ist bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

„Zitat“

Sofern die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein sollen, sollten die Fahrbahnbreiten mindestens 3,50 m betragen, damit bei einer ggf. zukünftigen beidseitigen Einzäunung oder einer anderen seitlichen Begrenzung die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge weiterhin gewährleistet bleibt.

„Zitat Ende“

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sowie insbesondere seine randlichen Bereiche mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen ist. Auf eine Darstellung der unverbindlichen Leitungspläne wird verzichtet.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung). Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sowie insbesondere seine randlichen Bereiche mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen ist.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Ecke Wurth / Am Markt und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Nachfolgende Hinweise aus der Stellungnahme der Telekom vom 07.08.2017 werden auf der folgenden Seite als Zitat wiedergegeben:

„Zitat“

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass **Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**

„Zitat Ende“**Breitbandversorgung**

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung empfehlenswert zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZZENTRUM in Kiel zu melden.

Television

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2017 folgendes mit:

„Zitat“

Eine Ausbauentscheidung trifft die Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes bei Kostenanfrage vor.

„Zitat Ende“**Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt, soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung im Bereich der Wohnbauflächen handelt.

Für den Bereich der Baufelder 2 und 3 sind Standorte für Müllgefäße zum vorübergehenden Abstellen im Bereich der Stellplatzzufahrt festgesetzt am Rande der Straße Am Maisfeld. Für das Baufeld 4 ist durch Text festgesetzt, dass mind. 1 Müllgefäßstandplatz am Rande des künftigen Nordteiles der Straße Kruthorst zu entwickeln und zu sichern ist in hinreichender Größe.

Für den Bereich des Baufeldes 1 besteht kein besonderer Bedarf für die Festlegung von Standorten für Müllgefäße zum vorübergehenden Abstellen im Nahbereich der Straße Am Maisfeld, da dieses bereits vor Ort in hinreichendem Maße geregelt ist.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten.“ Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Wertstoffcontainerstandplatz

Bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16a ist nördlich der Kreuzung Am Maisfeld/Kruthorst ein Wertstoffcontainerstandplatz festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird dieser an die aktuellen Erfordernisse angepasst und angemessen reduziert.

Die Abfallwirtschaft Südholstein teilt in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2017 Folgendes mit, was auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben wird.

Sofern von Seiten der Stadt im Zuge der Erschließungsplanung zur Einrichtung des Wertstoffcontainerstandplatzes am künftigen Standort eine unterirdische Anlage gewünscht wird, ist eine detaillierte Abstimmung mit dem Entsorgungsträger durchzuführen und hierbei sind auch die verschiedenen baulichen Maßnahmen verbindlich abzustimmen.

„Zitat“

Für die Einrichtung des im südwestlichen Planungsbereich gelegenen „Wertstoffcontainerstandplatzes“ rege ich an, zur Erfassung von Altglas bzw. –papier die Anlage einer „Unterfluranlage“ zu erwägen. Hierbei sollten folgende Überlegung mit einbezogen werden:

- Die Systeme passen sich **unauffällig in Ortslagen** ein und benötigen nur geringen Platz.
- Die Systeme haben ein **ansprechendes Äußeres** und tragen damit als „Stadtmöbel“ zum modernen Erscheinungsbild eines Ortes bei.
- Unterflursysteme tragen dazu bei, dass die Standorte zu Erfassung von Wertstoffen **nicht mehr als „Wilde Müllabladepplätze“** missbraucht werden.
- Unterflursysteme sind **kostenreduzierend** bezüglich der Reinigungsauswendungen.
- Unterflursysteme genießen eine **höhere Akzeptanz** als Überflursysteme.

„Zitat Ende“**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide.

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

Für den Bereich der Bauflächen entlang der Straße Am Maisfeld ist die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über die bereits bestehenden Leitungssysteme in der Straße Am Maisfeld gesichert. Für den Bereich des Baufeldes 4, am nördlichen Teil der Kruthorst gelegen, ist die Neuanlage einer Schmutzwasserleitung erforderlich mit einer Anbindung an das Leitungssystem in der Straße Am Maisfeld.

Von Seiten des Entsorgungsträgers der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist hierzu mitgeteilt, dass für die geplante Bebauung die Schmutzwasserentsorgung in Bezug auf Transport- und Abwasserbehandlung sichergestellt werden kann.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser werden für den Bereich des Plangebietes nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes AMMERSBEK HUNNAU abgeleitet.

Die Baufelder 2 und 3 werden an das bestehende Leitungssystem in der Straße Am Maisfeld angebunden. Für das Baufeld 4 ist eine neue Leitung in Richtung der Straße Am Maisfeld zu entwickeln, um die Ableitung sicherstellen zu können.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die ergebende Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit ca. 1.561 qm keine unvertretbare Verschärfung der Abfluss- und Rückhaltungsmengen ergeben. Hierzu wird auf den vorliegenden Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung verwiesen, der Anlage der Begründung ist.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass mit Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel zu rechnen ist. Von daher wird eine Oberflächenwasserversickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers nur begrenzt möglich sein. Aus diesem Grunde wird auf entsprechende Regelungen zur Oberflächenwasserversickerung durch textliche Festsetzungen verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm, Sportlärm, Schießlärm, Freizeitlärm, Luftschadstoffe sowie Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung bzw. der Kläranlage der Stadt sind verschiedene Begutachtungen erstellt, die teilweise Anlage und Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16a sind. Sie sind hierüber öffentlich zugänglich und bei der Stadt Bargteheide einsehbar.

Lärm

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm, Freizeitlärm und Gewerbelärm ist mit Datum vom 17. Mai 2017 eine neue Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide erstellt, die Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden über die vorliegende Planung durch Planzeichen und Text sichergestellt, zum einen als Bereiche zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen und zum anderen aus zu beachtenden maßgeblichen Außenlärmpegel, gegliedert für Tag- und Nachtzeiten, und darüber hinaus aufgrund der besonderen Situation des Plangebietes, sowohl mit als auch ohne innerörtliche Verbindungsstraße. Dies hat zur Folge, dass in der textlichen Festsetzung insgesamt 4 zugehörige Übersichtspläne mit Darstellung der jeweils um 1 dB(A) steigenden Isophonen der maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt sind. Dies resultiert aus der gutachtlichen Anwendung der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vom Januar 2017. Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert nebst Abdruck der 4 Übersichtspläne mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln und dem Plan Nr. 5 mit der Abgrenzung des Bereiches für schallgedämmte Lüftungen.

„Zitat“

6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

6.1 Begründung

a) Allgemeines

Die Stadt Bargteheide plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Baufeld 1 sollen bis zu 2 Vollgeschosse + Staffelgeschosse und in den Baufeldern 2 bis 4 bis zu 3 Vollgeschosse + Staffelgeschosse realisiert werden.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst und südöstlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße. Im Osten befindet sich die Lübecker Straße. Südlich des Plangebietes ist eine Tennisanlage mit Stellplatzanlagen vorhanden.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV.

b) Sportlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Tennisanlage auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV (1991). Weiterhin wird der Entwurf zur Änderung der 18. BImSchV (2017) berücksichtigt.

Als Belastungen sind die vorhandenen neun Tennisplätze des Tennis-Clubs in Bargteheide und die dazugehörigen Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung des Sportlärms wurden als maßgebliche Lastfälle der Tennisbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten sowie außerhalb der Ruhezeiten betrachtet, da diese Lastfälle die lärmtechnisch ungünstigsten Fälle tags darstellen.

Insgesamt ist festzustellen, dass aus dem Tennisbetrieb der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) tags innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs eingehalten wird.

Im Tennisbetrieb innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nach 18. BImSchV (1991) mit Beurteilungspegeln von etwa 52 dB(A) tags innerhalb der Baugrenzen des Baufeldes 1 überschritten. Innerhalb der Baufelder 2 bis 4 wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten.

Unter Berücksichtigung der um 5 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen sowie der abendlichen Ruhezeit gemäß 18. BImSchV (2017) wird der Immissionsrichtwert aus dem Tennisbetrieb im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Insgesamt ist der Betrieb der benachbarten Tennisanlage mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der 18. BImSchV (2017) verträglich. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Derzeit ist die Straße Am Maisfeld als Sackgasse ausgeführt bzw. nur über die Straße Kruthorst geführt. Mit der Realisierung der innerörtlichen Verbindungsstraße soll die Straße Am Maisfeld zur innerörtlichen Verbindungsstraße geöffnet werden.

In der vorliegenden Untersuchung werden beide Varianten mit und ohne innerörtliche Verbindungsstraße berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden dem Erläuterungsbericht zur lärmtechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren der innerörtlichen Verbindungsstraße und der Zusammenfassung der verkehrstechnischen Stellungnahmen der B-Pläne 16neu/16a entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Es zeigt sich, dass durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind.

Insgesamt lassen sich folgende Ergebnisse feststellen:

Verkehrslärm ohne innerörtliche Verbindungsstraße

Für den ist insgesamt festzustellen, dass im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb der Baugrenzen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Mögliche Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich im Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße frei angeordnet werden, da der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete ist eine Festsetzung von schallgedämmten Lüftungen im Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße nicht erforderlich.

Verkehrslärm mit innerörtliche Verbindungsstraße

Für den Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße zeigt sich, dass die Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Baufeld 4 überschritten werden. In den Baufeldern 1 bis 3 werden die Orientierungswerte eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird überall innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im Nordwesten des Baufeldes 4 bis zu einem Abstand von 21 m zur Straßenmitte der Straße Kruthorst überschritten. Dies betrifft jedoch lediglich das 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss, Höhe 11,2 ü. Gelände). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m ü. Gelände) ist festzustellen, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird, somit können ebenerdige Außenwohnbereiche im Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße frei angeordnet werden. Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 5 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße im Baufeld 1 aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für den Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße finden sich in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume ohne innerörtliche Verbindungsstraße, Maßstab 1:1.500

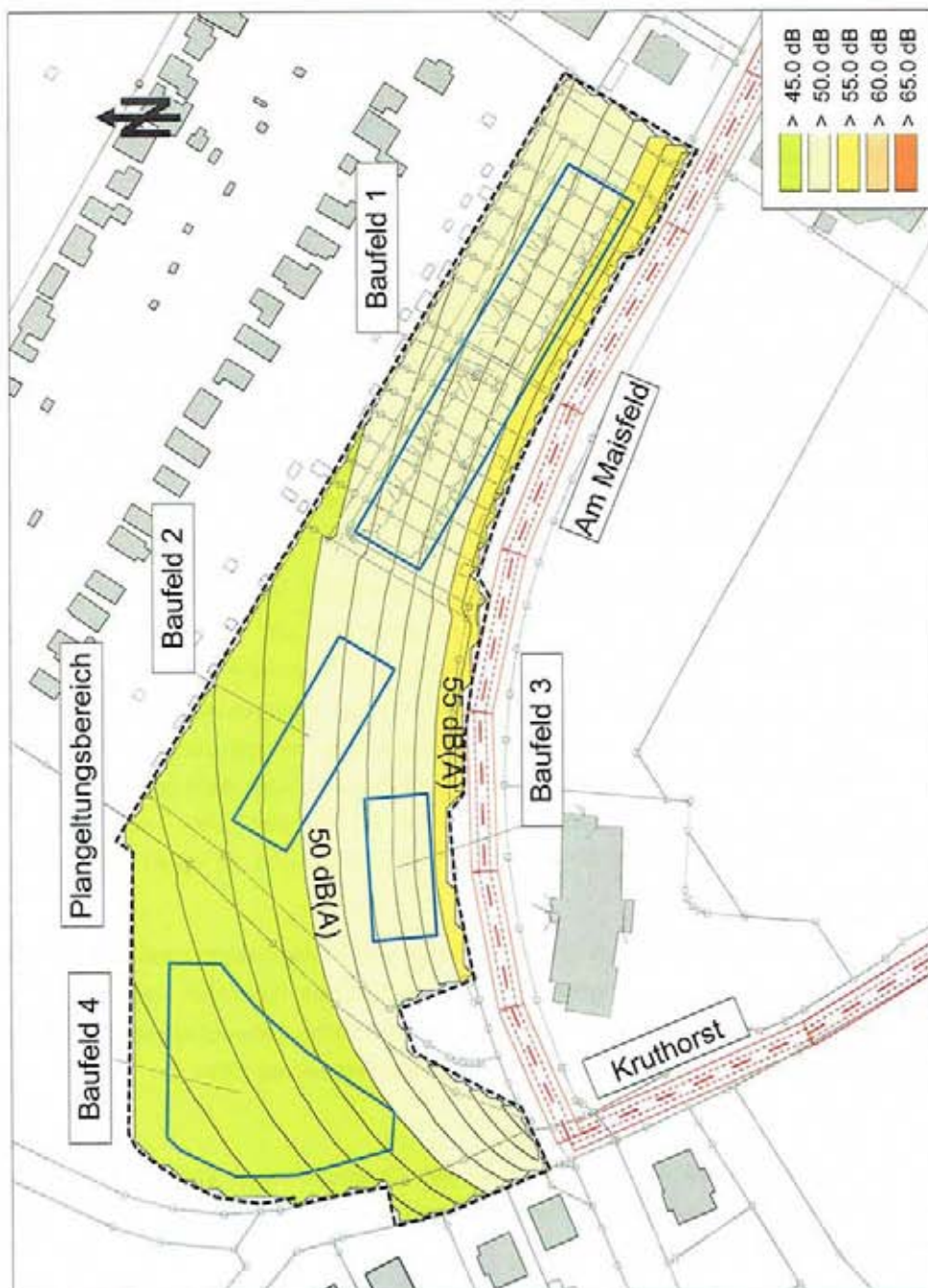


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden ohne innerörtliche Verbindungsstraße, Maßstab 1:1.500

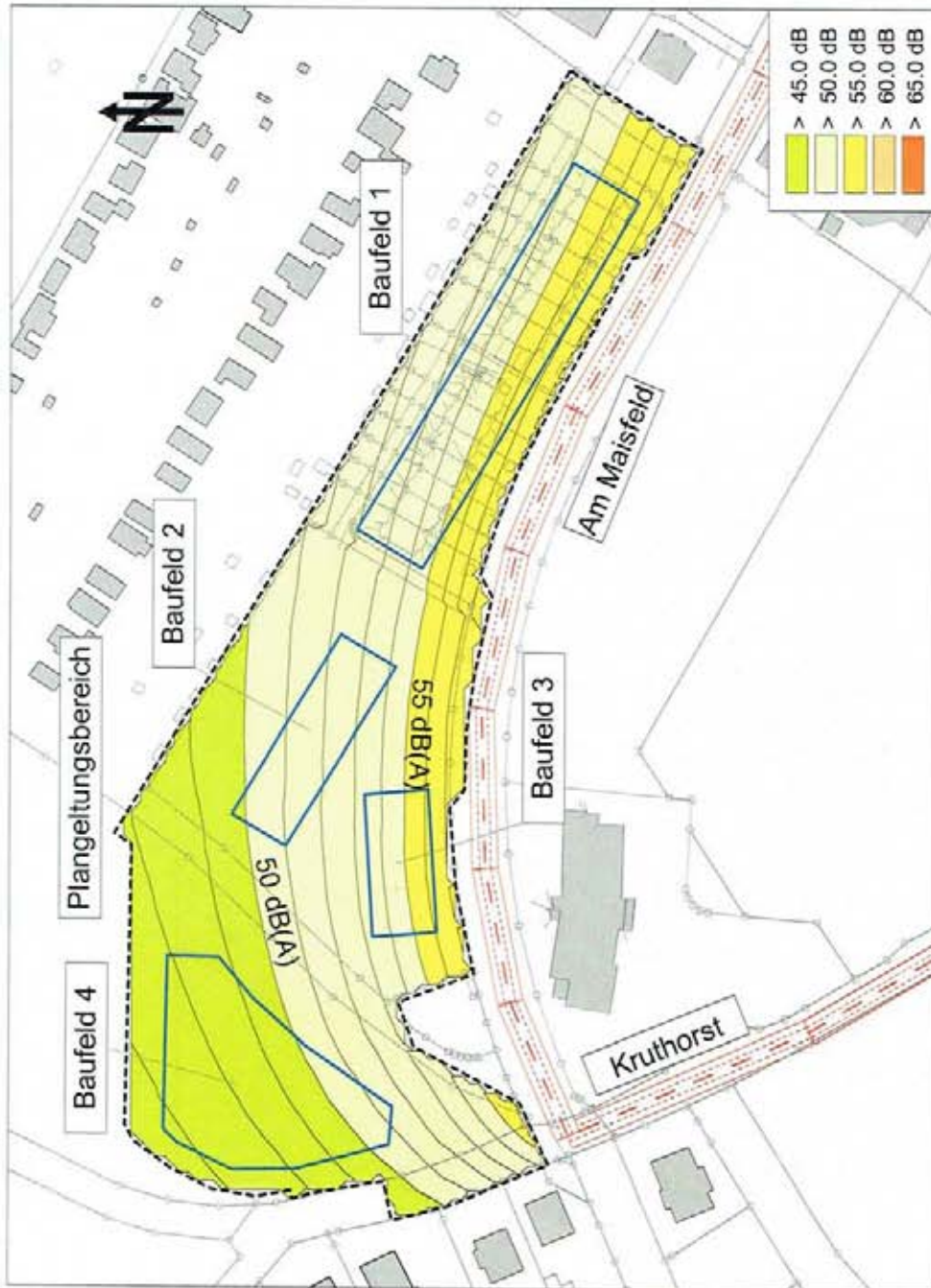


Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume mit innerörtlicher Verbindungsstraße, Maßstab 1:1.500

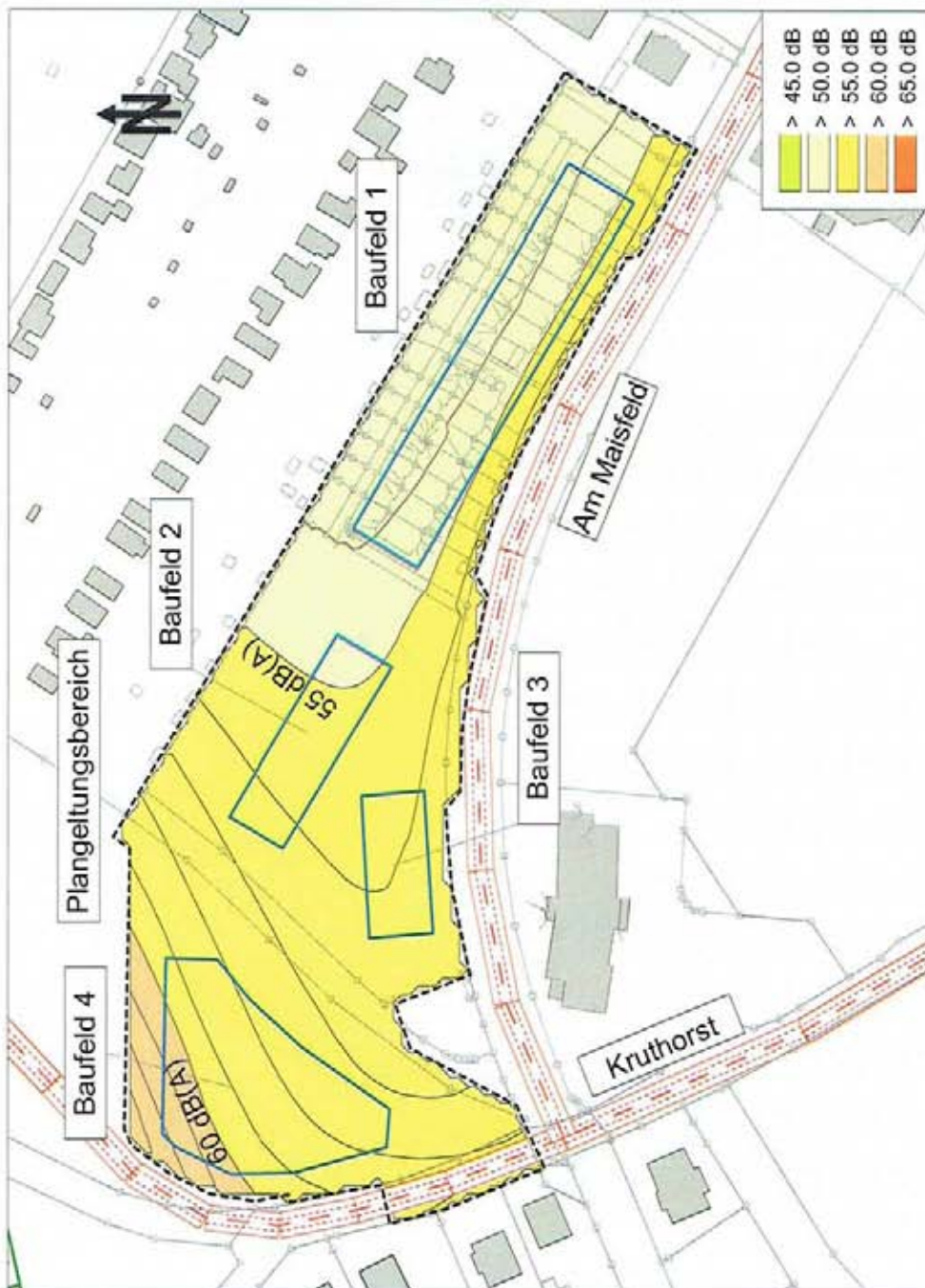
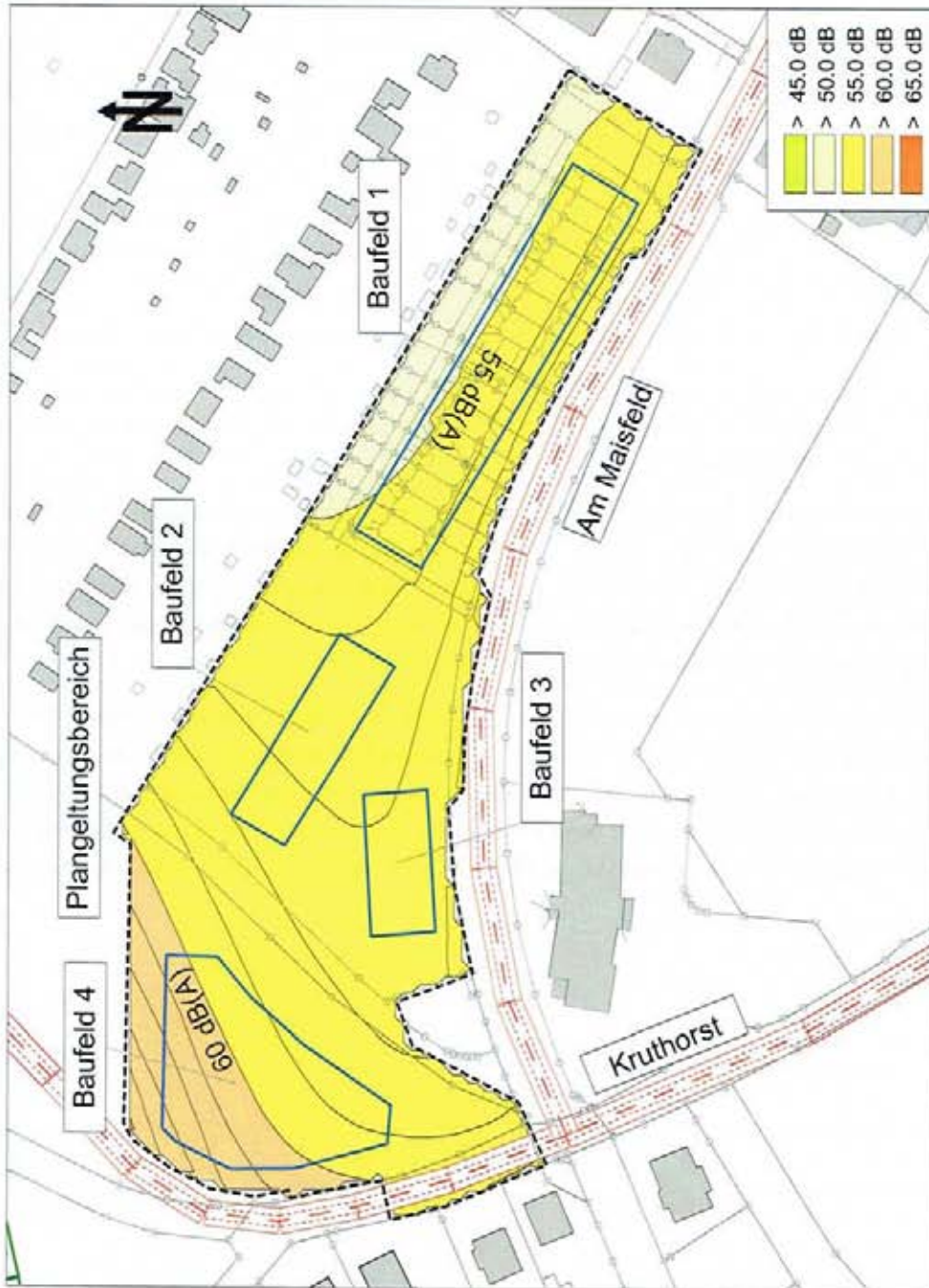


Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden mit innerörtliche Verbindungsstraße, Maßstab 1:1.500



6.2 Festsetzungen*a) Verkehrslärm*

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen für den Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße und den Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße festgesetzt.

Die Abbildungen 2 und 4 gelten ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

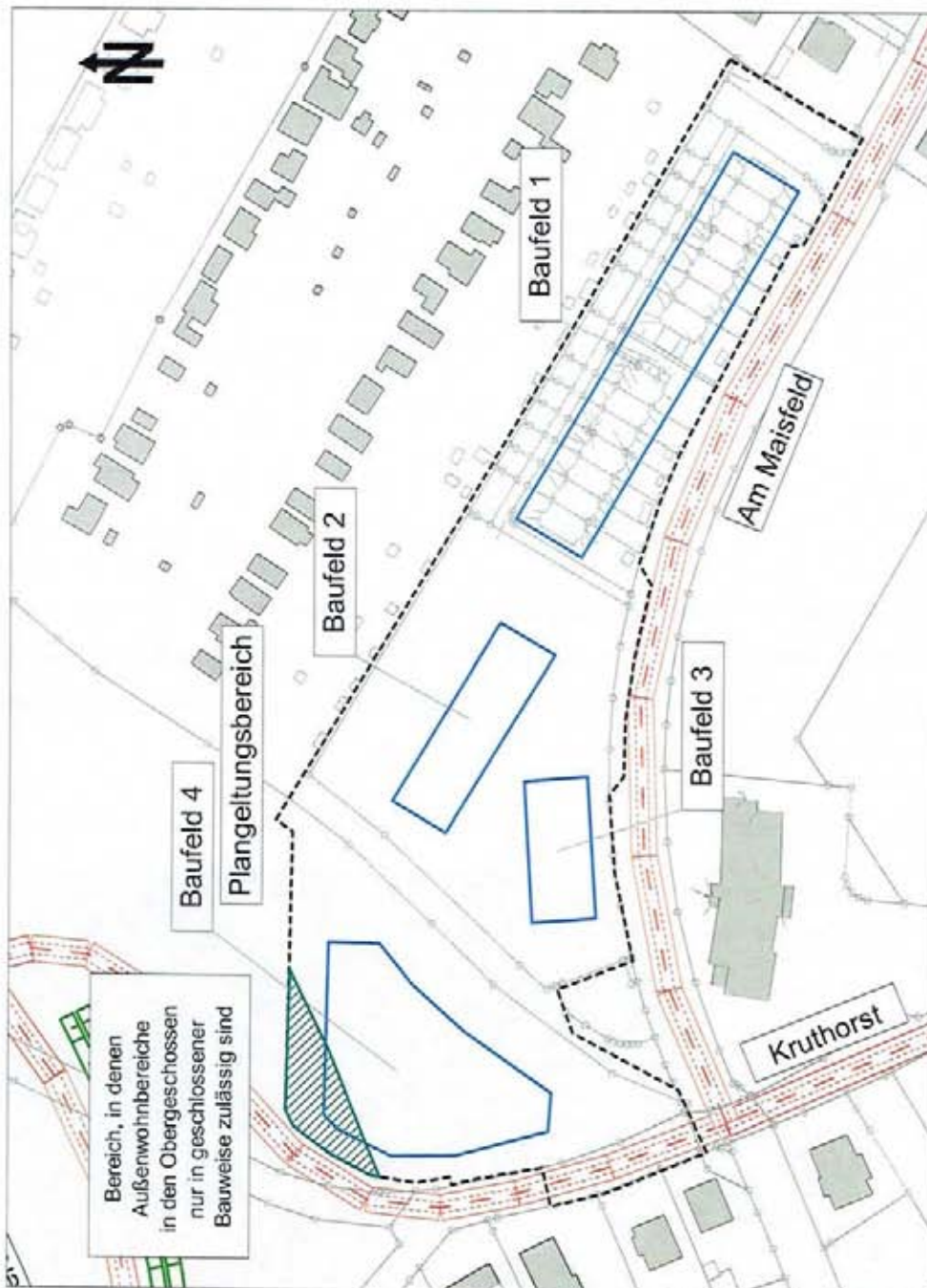
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Prognose- Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße im Baufeld 4 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Prognose- Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße in den in Abbildung 5 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 5: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche im Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße, Maßstab 1:1.500



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

„Zitat“ – Ende

Allgemein zu Lärm

Die empfohlenen Festsetzungen zu 6.2 Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung sind vollständig in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung berücksichtigt. Auf eine Wiederholung wird verzichtet. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Überarbeitung der Planzeichnung die Baufelder 2 und 3 einen anderen Zuschnitt erhalten haben. Das Gutachten ist jedoch wie bisher anzuwenden.

Geruch

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen im Nahbereich des Plangebietes, nördlich rückwärtig der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße gelegen, ist mit Datum vom 02. Mai 2017 ein neues Gutachten zu Geruchsmissionen durch das Büro Prof. Dr. Oldenburg erstellt, das Anlage der Begründung ist.

Nachfolgend wird aus der vorliegenden Untersuchung zitiert:

„Zitat“

5.2.5 Ergebnisse und Beurteilung

Nach der GIRL des Landes Schleswig-Holstein gelten die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Grundsätzlich gilt:

1. Gerüche aus der Tierhaltung sind nicht Ekel erregend.
2. Gerüche sind per se nicht gesundheitsschädlich, unabhängig von der Geruchskonzentration und -häufigkeit. Dauerhaft vorkommende Gerüche sind vom Menschen nicht wahrnehmbar.

Unter den gegebenen Annahmen kommt es durch den genehmigten Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes Timm zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 5 % der Jahresstunden (siehe Abb. 7) im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Im Bereich der nächstgelegenen Baufelder (hier: Baufeld Nr. 2 und 4) kommt es zu Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 4 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit (siehe Abb. 8).

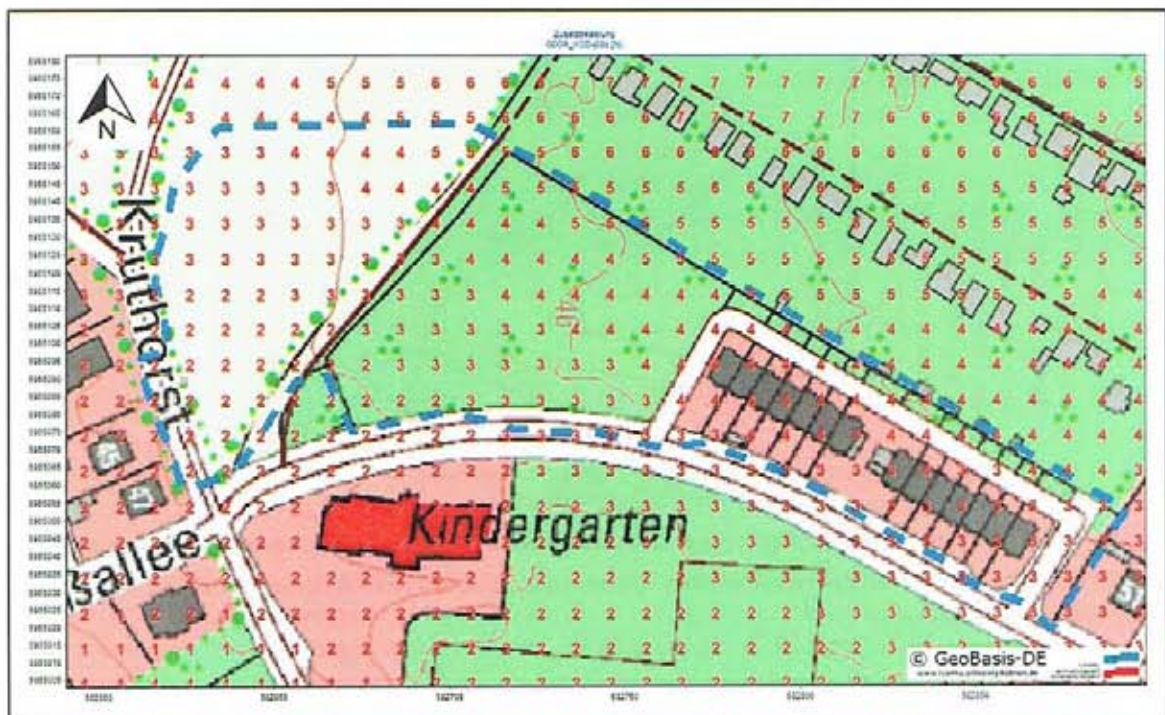


Abb. 7: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Geltungsbereich des B-Planes 16a – 2. Änderung (blau umrandet) durch den Betrieb Timm in der genehmigten Situation (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~2.130)

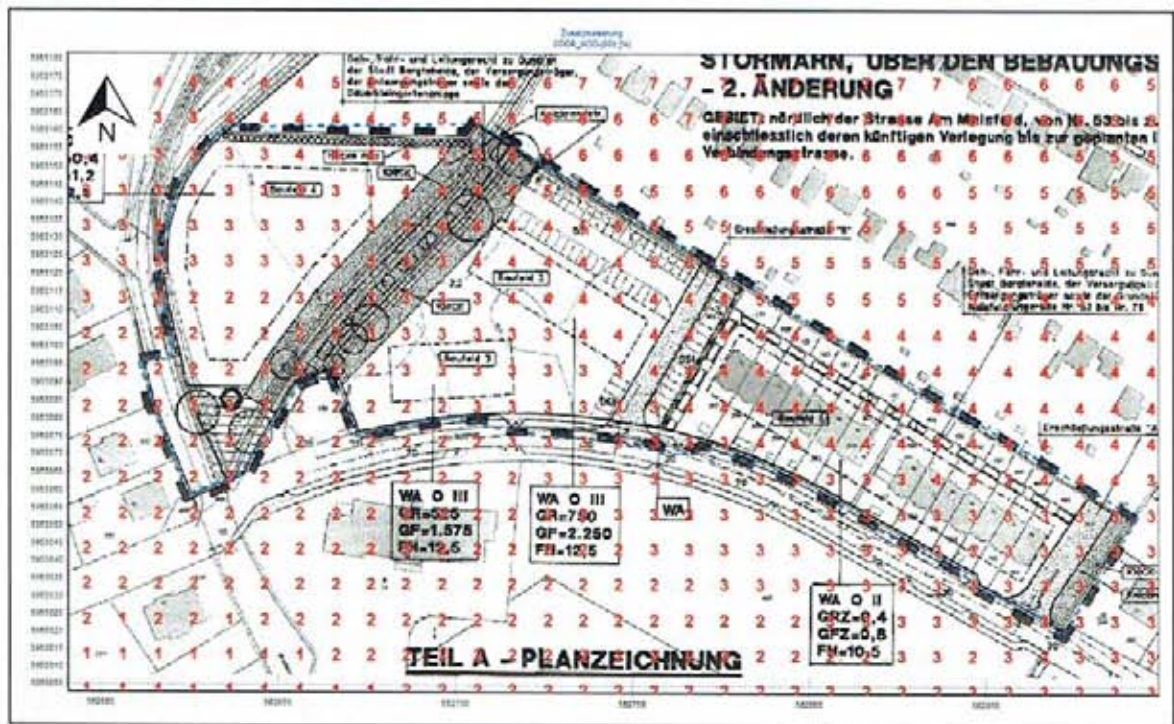


Abb. 8: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Geltungsbereich des B-Planes 16a – 2. Änderung (blau umrandet) durch den Betrieb Timm in der genehmigten Situation (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~2.130, detailliertere Darstellung des Geltungsbereich des B-Planes)

Durch die Berücksichtigung einer Erweiterung des Betriebes Timm wie im Kapitel 4.1 dargestellt kommt es im Geltungsbereich des B-Planes 16a- 2. Änderung zu maximalen Wahrnehmungs-häufigkeiten von bis zu 6 % der Jahresstunden (siehe Abb. 9) im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches.

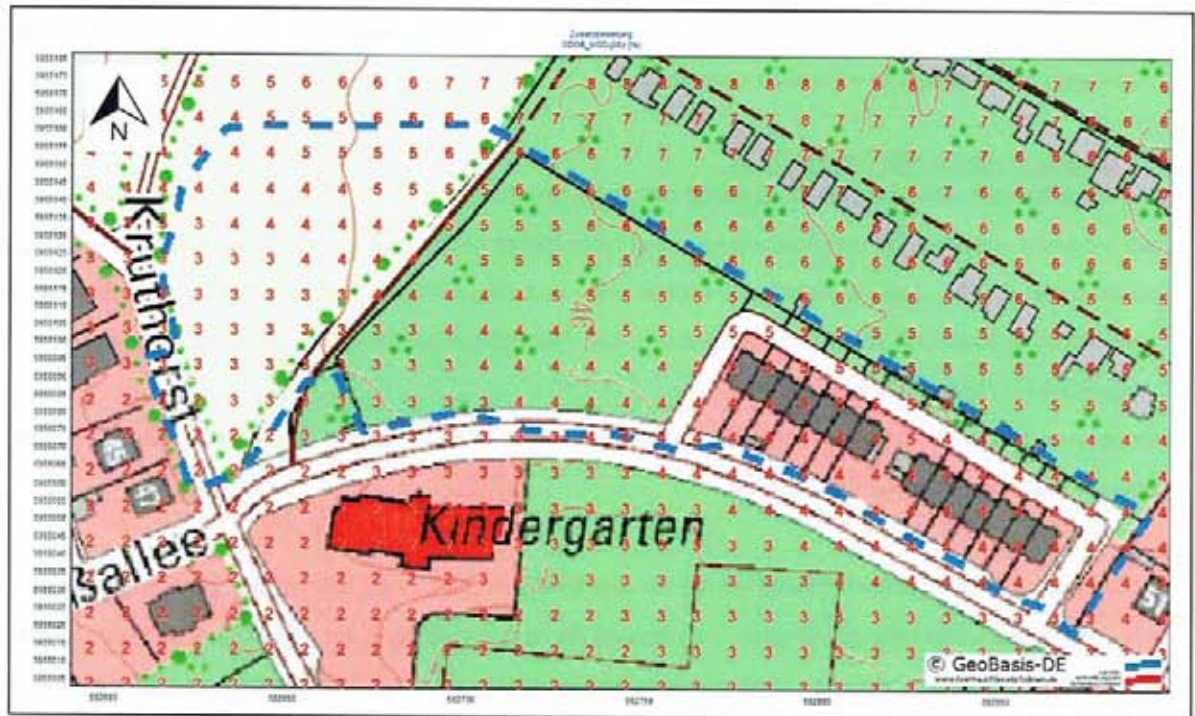


Abb. 9: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Geltungsbereich des B-Planes 16a – 2. Änderung (blau umrandet) durch den Betrieb Timm in der geplanten Situation (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1 : ~2.130)

Im Bereich der nächstgelegenen Baufelder (hier: Baufeld Nr. 2 und 4) kommt es unter den gegebenen Annahmen zu Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 5 % der Jahresstunden (siehe Abb. 10).

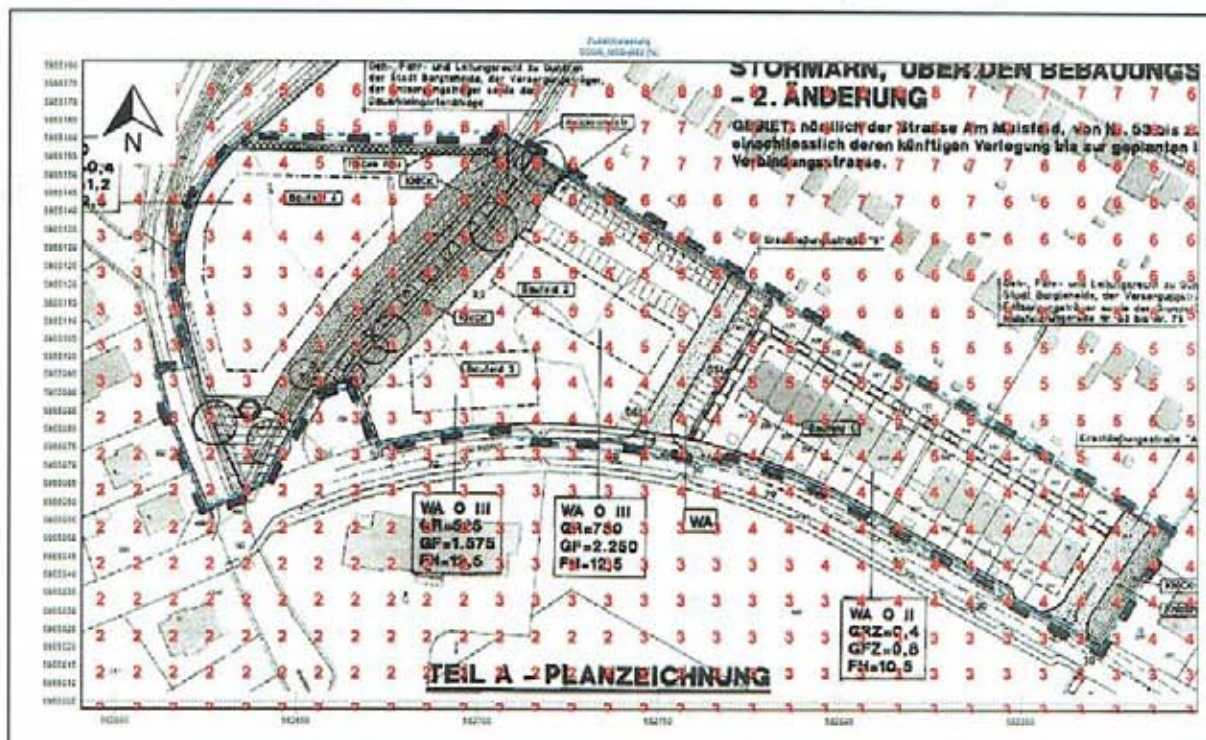


Abb. 10: Beurteilungswerte der Geruchsbelastung in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten im Geltungsbereich des B-Planes 16a – 2. Änderung (blau umrandet) durch den Betrieb Timm in der geplanten Situation (Rasterweite 10 m; interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter; AKS Hamburg; Maßstab: 1:~2.130, detaillierte Darstellung des Geltungsbereichs des B-Planes)

Fazit: Unter den gegebenen Annahmen wird im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16a - 2. Änderung der hier anzusetzende Grenzwert für Geruch von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten deutlich eingehalten.

6. Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Bargteheide plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung soll auf den bisher noch unbebauten Flurstücken 176 und 198/4, nördlich der Straße „Am Maisfeld“ und südlich abgesetzt der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße eine Nutzungsänderung vorgenommen werden. Die Planflächen sollen planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Im nordwestlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der am Standort emissionsrelevante Tierhaltung betreibt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde für den landwirtschaftlichen Betrieb der genehmigte Zustand, wie auch eine Erweiterung des Rinderbestandes und deren Auswirkungen auf den Planbereich untersucht.

Unter den gegebenen Annahmen wird im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16a - 2. Änderung der hier anzusetzende Grenzwert für Geruch von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten in beiden berechneten Varianten (Ist- und mögliche Plansituation) deutlich eingehalten.

„Zitat“ - Ende-

Allgemein zu Geruch

Es wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse zum Istzustand und zu einer möglichen Erweiterung des Betriebes beide Male eine Vertretbarkeit der Planung gesichert werden kann und eine mögliche unvertretbare Geruchsbeeinträchtigung von der Intensivtierhaltung, selbst unter Berücksichtigung einer Betriebserweiterung, nicht zu erwarten ist. Von daher soll die Annahme unter Berücksichtigung einer Betriebserweiterung für das vorliegende Plangebiet gelten. Dies heißt aber auch sehr deutlich, dass für einen bestimmten Zeitraum der Jahresstunden im vertretbaren Maße mit Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Überarbeitung der Planzeichnung die Baufelder 2 und 3 einen anderen Zuschnitt erhalten haben und darüber hinaus nördlich des Baufeldes 4 eine Plangebietserweiterung zur Anordnung einer privaten Grünfläche mit einer Knickneuanlage erfolgte. Hiervon sind die Abbildungen 8 und 10 des Gutachtens betroffen. Das Gutachten ist jedoch wie bisher anzuwenden.

Weitergehende Maßnahmen zum Belang von Geruchsbeeinträchtigungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmena) Artenschutzrechtliche Belange und artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. Ausgleichserfordernisse

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A umfasst nördlich der Straße Am Maisfeld gelegene Flächen zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 im Osten und dem Bebauungsplan Nr. 19 im Westen. Eine östliche Teilfläche ist zwischenzeitig baulich umgesetzt und in der Mitte und im Westteil des Plangebietes befinden sich noch zwei bisher unbebaute Bauflächenbereiche, die durch einen vorhandenen Redder mit Zugang zu dem nördlich angrenzenden Kleingartengelände gegliedert sind. Für das Plangebiet ist eine Umnutzung von bisher Mischgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet vorgesehen unter Neuordnung der überbaubaren Flächen und zugehörigen Infrastrukturflächen.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach dem § 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel mit Datum vom 11. Mai 2017 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes vorgegeben. Ein besonderer artenschutzrechtlicher Ausgleich ist jedoch nicht entwickelt und auch nicht erforderlich. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Vorbelastungen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zu den Ziffern 6.3 und 7 zitiert.

„Zitat“

6.3.1 Zusammenfassung Handlungsbedarf Artenschutz

Maßnahmen- Art	Maßnahmen- Nr.	Wirksam für: (Art, Gruppe)	Kurzbeschreibung
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	AV1	Brutvögel	<u>Bauzeitenregelung:</u> <ul style="list-style-type: none"> Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung wie z. B. Baumfällungen, weitere Gehölz- und Vegetationsbeseitigungen, Abschieben von Oberboden sowie Eingriffe in Bestandsgebäude nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.
	AV2	Fledermäuse (falls abweichend von der vorliegenden Planung doch Gehölze oder Gebäude sind)	<u>Bauzeitenregelung:</u> <ul style="list-style-type: none"> Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20cm und mehr sowie Eingriffe in Bestandsgebäude nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.
	AV3	Fledermäuse	<u>Beleuchtungskonzept:</u> Einsatz von Fledermausfreundlicher (Straßen)Beleuchtung (LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, gelbliche Lichtfarbe).
<u>Anmerkung zu den Bauzeitenregelungen:</u> <p>Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung wie Baumfällungen, Rodungen, Gehölz- und Vegetationsbeseitigungen, Abschieben von Oberboden, Eingriffe in Bestandsgebäude etc. sind problemlos im Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Ende Februar möglich.</p> <p>Evtl. können diese Bauzeiten durch eine biologische Begleitung fallbezogen teilweise etwas ausgeweitet werden, wenn z. B. das Vorhandensein von Fledermäusen in den Bäumen oder Gebäuden durch Kartierungen sicher ausgeschlossen werden kann.</p>			

7 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a der Stadt Bargteheide haben gezeigt, dass den Planungen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüberstehen; es gehen keine wertvollen Habitatstrukturen verloren, Gefährdungen von europäisch geschützten Tieren können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich, sofern es zu keinen Eingriffen in Bäume oder Bestands-Gebäude kommt.

Für den Fall, dass vorhabensbedingt doch in Bestandsgebäude eingegriffen wird, ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen, um dann den evtl. entstehenden Ausgleichsbedarf ermitteln zu können.

Bei Einhaltung der in Kapitel 6 dargestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegenüber.

„Zitat“ – Ende

Allgemein zum Artenschutz

Es sind die vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen AV 1; AV2 und AV3 zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und Eingriffe in Bestandsgebäude sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, sie sind daher nur zwischen 01. 10. bis und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Eingriffe in Bestandsgebäude sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtung sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.

Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind über textliche Festsetzungen im erforderlichen Umfang gesichert.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Überarbeitung der Planzeichnung die Baufelder 2 und 3 einen anderen Zuschnitt erhalten haben. Hierdurch ergeben sich deutlich größere Abstände zu dem nordwestlich liegenden Knick (Redder). Dies führt somit zu einer weiteren Minimierung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten. Darüber hinaus wird nördlich des Baufeldes 4 eine bisher hier vorgesehene Knickneuanlage mit zugehörigen Knickrandstreifen nach Norden hin verschoben und mit einem südlichen Knickrandstreifen in 5,0 m Breite, einer Knickneuanlage in 3,0 m Breite und einem nördlich liegenden Knickrandstreifen in 2,0 m Breite festgesetzt. Dies führt gleichfalls zu artenschutzrechtlichen Aufwertungen bzw. Minimierungen der Eingriffe.

Für die Bereiche der Knickrandstreifen, sowohl entlang der bestehenden Knickstrukturen als auch der Knickneuanlage, sind stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, als dass diese Randstreifen als Schutzflächen der Knickstrukturen zu Blühwiesen entwickelt werden sollen. Nachfolgende Maßnahmen sind durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

- Für die Ansaat als stadtoökologische Maßnahme ist aus folgenden Saatmischungen zu wählen:

„artenreiche Grünlandmischung“

(RSM 8.1 "Biotopflächen", Kräuteranteil mindestens 30 % Regelaussaatmenge: 10 g/m²)

Alternativ:

(Rieger-Hoffmann Mischung 03 Böschungen, Straßenbegleitgrün, 30 % Kräuteranteil, 5 g/m²)

Zur Pflege der Knickrandstreifen sind diese 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Sommer ab August, jedoch erst nach Aussamen der Pflanzen und im Herbst ab Mitte September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Mindestens alle 3 Jahre ist eine Nachsaat mit den oben bezeichneten Saatmischungen durchzuführen, um die Blühwiesen auf Dauer erhalten zu können.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten und zur Unterhaltung und Pflege ist ein Begehen sowie Befahren zulässig.

Diese stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen sind als freiwillige Maßnahmen vorgesehen und werden nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch städtebauliche Verträge gesichert.

6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmenb) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Großgrünbestand und sonstigen Vegetationsflächen. Darüber hinaus ergeben sich Eingriffe artenschutzrechtlicher Art, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung gutachtlich aufgearbeitet sind. Die hieraus abzuleitenden Maßnahmen und Ausgleiche sind unter Ziffer 6a) der Begründung aufgeführt und zusammengefasst, sodass auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet wird.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine Erhöhung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelungen durch die Erweiterungen von Bauflächen und teilweisen Anhebung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wie auch aus Verkehrsflächen, öffentlich bzw. privat sowie öffentlichen Infrastrukturf lächen. Dies erschließt sich aus der Gegenüberstellung der Tabellen 11b) und 11c) mit einer bisher zulässigen Gesamtversiegelung aus Bau-, und Verkehrs- und sonstigen Infrastrukturf lächen von 9.820 qm und einer künftig zulässigen Gesamtversiegelung gleichfalls aus Bau-, und Verkehrs- und sonstigen Infrastrukturf lächen von 11.381 qm. Dies begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, hier zwischen den beiden großen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie des Bebauungsplanes Nr. 19 auf den bisher noch unbebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16a eine hohe wohnbauliche Nutzung und Verdichtung zu entwickeln. Für diese Zunahme der Vollversiegelung von ca. 1.561 qm erfolgt aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB kein Ausgleich.

Das Gleiche gilt für ca. 72 lfdm Knick an der Nordostgrenze des Flurstückes 176 gelegen. Diese Knickentfernung und der hierfür erforderliche Ausgleich ist bereits mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a aufgearbeitet, festgelegt und ausgeglichen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist somit nur noch das tatsächliche Entfernen dieser hier vorhandenen Knickteile erforderlich. Ein neuerlicher Ausgleich ist hierfür nicht zu begründen. Um jedoch ein Mindestmaß an Abschirmung dieser Bauflächen gegenüber der angrenzenden Kleingartenanlage sicherzustellen, ist hier der Erhalt der vorhandenen landschaftsgerechten Laubholzhecke entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Des Weiteren besteht in diesem besonderen Fall das Erfordernis eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Knickneuanlage nördlich des Baufeldes 4 planungsrechtlich zu ändern, als dass diese Knickneuanlage nunmehr nach Norden hin verschoben und hier mit einem auf der Südseite liegenden Knickrandstreifen in 5,0 m Breite, dem neu anzulegenden Knick in 3,0 m Breite sowie einem weiteren 2,0 m breiten nördlichen Knickrandstreifen neu festgesetzt wird.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wird hierzu mitgeteilt, dass die nunmehr vorgesehene Knickneuanlage im erforderlichen Umfang die mit Ausnahmebescheid vom 01. März 2005 rechtskräftig festgelegte Knickneuanlage nördlich des Baufeldes 4 einschließlich Schutzstreifen im erforderlichen Umfang ersetzt.

Die bisher entlang der zu verlegenden Straße Kruthorst vorgesehenen Knickneuanlagen werden nicht mehr berücksichtigt. Dies begründet sich in den besonderen Anforderungen zum Fledermausschutz im Zusammenhang mit der Planung und Entwicklung der innerörtlichen Verbindungsstraße. Diese seinerzeitige Knickneuanlage entlang der zu verlegenden Straße Kruthorst war bisher noch nicht durchgeführt, weil die betreffende Fläche wie bisher noch durchgehend landwirtschaftlich genutzt wird und eine Umsetzung der Ursprungsplanung somit noch nicht erfolgt ist.

Darüber hinaus sind die Knickentfernungen entlang der Ostseite des Nordteiles der Kruthorst und eines kurzen Teiles der Reddersituation im Bereich des Wertstoffcontainerstandplatzes gleichfalls mit dem Ursprungsbebauungsplan schon aufgearbeitet, festgelegt und ausgeglichen, sodass für die vorliegende Planung hierzu nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Für den Bereich der Reddersituation mit der Zuwegung zum Kleingartengelände, festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, war bisher zum Schutz der Knickstrukturen eine 2,0 m breite Schutzfläche festgesetzt, die mit der vorliegenden Planung beidseitig des Redders nunmehr auf jeweils ca. 5,0 m zum Knickfuß verbreitert wird. Hierüber kann eine deutliche Aufwertung dieser Knickrandstreifen erfolgen zum besseren Erhalt der Knickstrukturen. Für die vorhandenen und neu zu entwickelnden Knickrandstreifen sind darüber hinaus die unter Ziffer 6a) beschriebenen stadttökologischen Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer deutlichen Minimierung der Beeinträchtigungen führen, auch im Zusammenhang mit den jeweilig vorgesehenen Verbreiterungen.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass auf den Baufeldern 2, 3 und 4 mit der Textziffer 18 eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um maximal 0,5 m an maximal zwei Gebäudeseiten festgesetzt ist. Dies bedeutet, dass dann, sofern davon Gebrauch gemacht wird, zwischen künftigem Gebäude und Knickfuß nur noch ein Abstand von 9,5 m gegeben ist. Dies wird jedoch aus städtebaulicher als auch naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht als vertretbar angesehen, da in großen Teilen entlang der jeweiligen Knicks ein Abstand von 10,0 m eingehalten wird. Darüber hinaus ist auch eine hohe Vorbelastung aus dem Umgebungsbereich und hier insbesondere der benachbarten Kleingartennutzung gegeben.

Die übrigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Ziffer 6.3 und 7. „Zusammenfassung Handlungsbedarf Artenschutz“ der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch die Stadt Bargteheide auf geeignete Art und Weise sichergestellt, insbesondere auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene Großbaumbestand eingemessen worden und mit Stamm- und Kronendurchmesser bezeichnet. Die betreffenden Großbäume sind hiernach als zu erhalten festgesetzt, sodass gleichfalls nichts Weitergehendes hier zu beachten ist.

Die Stadt geht davon aus, dass sie die aufgezeigten Maßnahmen in Zusammenarbeit mit fachlicher Betreuung durch den Gutachter der artenschutzrechtlichen Prüfung umsetzen kann. Dies betrifft auch die übrigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten.

Zu weiteren detaillierten Inhalten wird besonders auf die artenschutzrechtliche Prüfung hingewiesen.

6. Artenschutzrechtliche Belange, Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmen
c) Grünordnerische Maßnahmen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 16a – 2. Änderung – handelt es sich um den Bereich zwischen den beiden großen Wohnbaugebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 im Osten und des Bebauungsplanes Nr. 19 im Westen, nördlich der Straße Am Maisfeld gelegen. Der Bereich ist in seinem Ostteil über die bereits aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a baulich umgesetzt. Unbebaut sind demnach die mittlere und westliche Baufläche, die durch den hier vorhandenen Redder als Zuwegung zum Kleingartengelände gegliedert sind. Die vorhandene bzw. künftige Straße Kruthorst begrenzt das Plangebiet im Westen.

Der mittlere Teil dieses Bereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Bargtheide.

In Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzung in diesem bisher unbebauten Bereich geeignete Bauflächen für erforderlichen Geschosswohnungsbau mit einem erheblichen Anteil sozial geförderter Wohnungen zu finden ist entschieden, auf den beiden bisherigen unbebauten Bauflächen, bisher als Mischgebiet festgesetzt, nunmehr eine deutlich hohe innerstädtische wohnbauliche Nachverdichtung vorzunehmen, die jedoch Rücksicht auf den Landschaftsraum durch entsprechende Höhenbegrenzung nimmt. Hierbei soll auch die Problematik des ruhenden Verkehrs aus der künftigen Wohnbauentwicklung über eine Festlegung erforderlicher Stellplätze auf der Grundlage des § 50 der Landesbauordnung aufgenommen werden, die abgeleitet ist aus den zur Zeit bei der Stadt Bargtheide entwickelten Grundlagen für eine örtliche Stellplatzsatzung. Eine zugehörige Richtlinie hierzu liegt bereits vor.

Ausgehend von dem hier vorhandenen Großgrünbestand des Doppelknicks (Redder) zur verkehrlichen Anbindung des benachbart liegenden Kleingartengeländes ist es vorgesehen, diesen wie bisher auf Dauer zu erhalten und hierfür die bisher nur 2 m breiten Knickrandstreifen auf ca. 5,0 m Breite zu erweitern und darüber hinaus begleitende Baugrenzen mit einem weiteren Abstand mit 5,0 m festzusetzen, sodass sich für die Baufelder 2, 3 und 4 für die künftigen Hauptgebäude ein Mindestabstand von ca. 10,0 m zu den Redderstrukturen ergibt, sofern nicht von der textlichen Festsetzung zur möglichen Überschreitung der Baugrenzen Gebrauch gemacht wird. In diesem Falle wäre immer noch ein Mindestabstand von 9,5 m gegeben.

Vorhandene Überhänger, örtlich aufgemessen, können hiernach auf Dauer erhalten werden. Für zwei Überhänger im Bereich des Wertstoffcontainerstandplatzes sind zwar die Knickstrukturen künftig entfallen, es wird jedoch sichergestellt, dass eine unvertretbare Belastung und Beeinträchtigung der Kronentraufbereiche, soweit möglich, ausgeschlossen wird.

Für die nördlichen Plangebietsränder auf dem Grundstück mit den Baufeldern 2 und 3 ist der Erhalt der vorhandenen standortgerechten Laubholzhecke als Abgrenzung vorgesehen. Das Baufeld 4 wird durch eine zu verschiebende Knickneuanlage mit zugehörigem Knickrandstreifen landschaftsgerecht abgegrenzt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes für alle 4 Bauflächenbereiche bisher als Mischgebiet festgesetzt war, weil hier eine Flächenvorsorge für die Einrichtung eines kleineren Nahversorgungszentrums und ansonsten wohnbaulich gewerblich Nutzungen vorgesehen war, ist dies nicht mehr städtebauliches Ziel. Vielmehr besteht für die Stadt ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Geschosswohnungsbau und hier insbesondere auch sozial geförderten Geschosswohnungsbau.

Aus diesem Grunde ist das Plangebiet nunmehr als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen und für die beiden bisher unbebauten Bereiche eine wohnbauliche Nachverdichtung mit zugehörigen Einrichtungen für den ruhenden Verkehr geplant. Mit Rücksicht auf die derzeitige Randlage des Plangebietes ist zwar eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist, vorgesehen.

Dies begründet sich aus der Zielsetzung für eine relativ hohe bauliche Nachverdichtung. Gleichwohl ist zusätzlich eine Firsthöhenbegrenzung für das Baufeld 1 mit + 10,5 m und für die Baufelder 2 bis 4 mit + 12,5 m vorgesehen, sodass sich hieraus keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes gegenüber den bisher hier vorgesehenen Nutzungen des Mischgebietes ergibt. Dies sichert eine vertretbare Einbindung der Gebäudestrukturen in den Landschaftsraum.

In Anbetracht der Anforderungen für die Planung der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße im Nahbereich des Plangebietes können somit keine neuen linearen Grünstrukturen als Knicks entlang dieses Straßenzuges entwickelt werden, sodass sich sehr begrenzte Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes durch die mögliche Verbreiterung der Schutzflächen als Knickrandstreifen für den Erhalt des Redders und der Neuanpflanzung des Knicks am Nordrand des Baufeldes 4 ergeben.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen begrenzten grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile im Osten und gegenüber der Straße Am Maisfeld gelegen. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen aus dem in Aufstellung befindlichen Planfeststellungsunterlagen im erforderlichen Umfang in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Hierüber kann dann auch eine begrenzte Einbindung der künftig deutlich größeren Bebauung in die städtebauliche Struktur der Umgebung erfolgen.

Für den Bereich des neu anzulegenden Knicks einschließlich seiner zugeordneten Knickrandstreifen als Schutzflächen nördlich des Baufeldes 4 ergibt sich Folgendes:

Für die Pflanzflächen des neu anzulegenden Knicks als erforderlicher Knickausgleich aus der Ursprungsplanung und deren Erhaltung ist mit nachfolgend aufgeführten Kostenanteilen zu rechnen:

Pflanzfläche Knickneuanlage einschließlich Knickrandstreifen als Schutzfläche	4.800,00 €
Knickneuanlage nördlich Baufeld 4	6.800,00 €

Für die durchzuführenden Maßnahmen zu den Textziffern 8 und 25 zur Knickneuanlage sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 8 und 25

Die Knickrandstreifen entlang des neu anzulegenden bzw. der zu erhaltenden Knicks sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen und hier insbesondere als Blühwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Pflege der Knickrandstreifen sind diese 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Sommer ab August, jedoch erst nach Aussamen der Pflanzen und im Herbst ab Mitte September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Mindestens alle 3 Jahre ist eine Nachsaat mit den unter Ziffer 6a) der Begründung bezeichneten Saatmischungen durchzuführen, um die Blühwiesen auf Dauer erhalten zu können.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten und zur Unterhaltung und Pflege ist ein Begehen sowie Befahren zulässig.

- zu Textziffer 25

Der neu anzulegende Knick erhält eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1:1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für den neu anzulegenden Knick ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

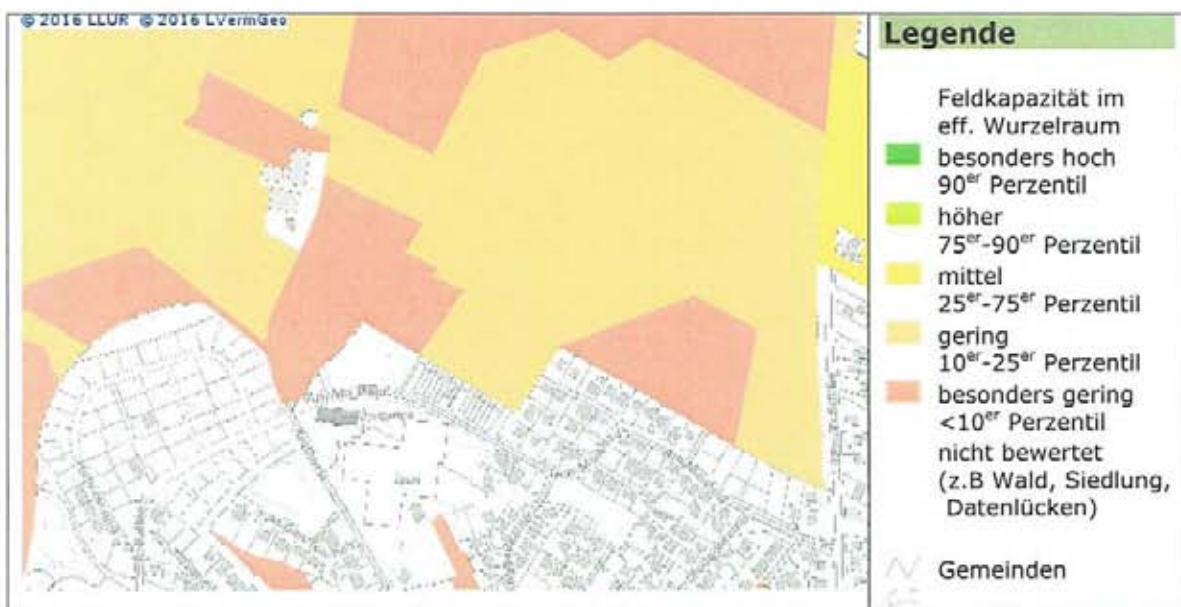
7. Bodenschutz

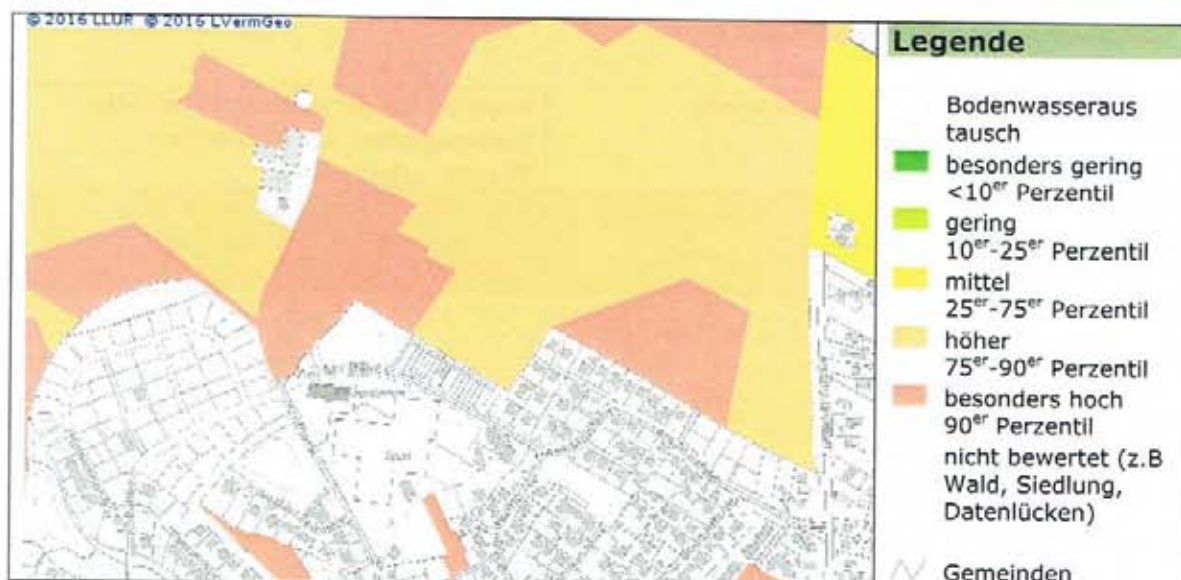
a) Vorsorgender Bodenschutz

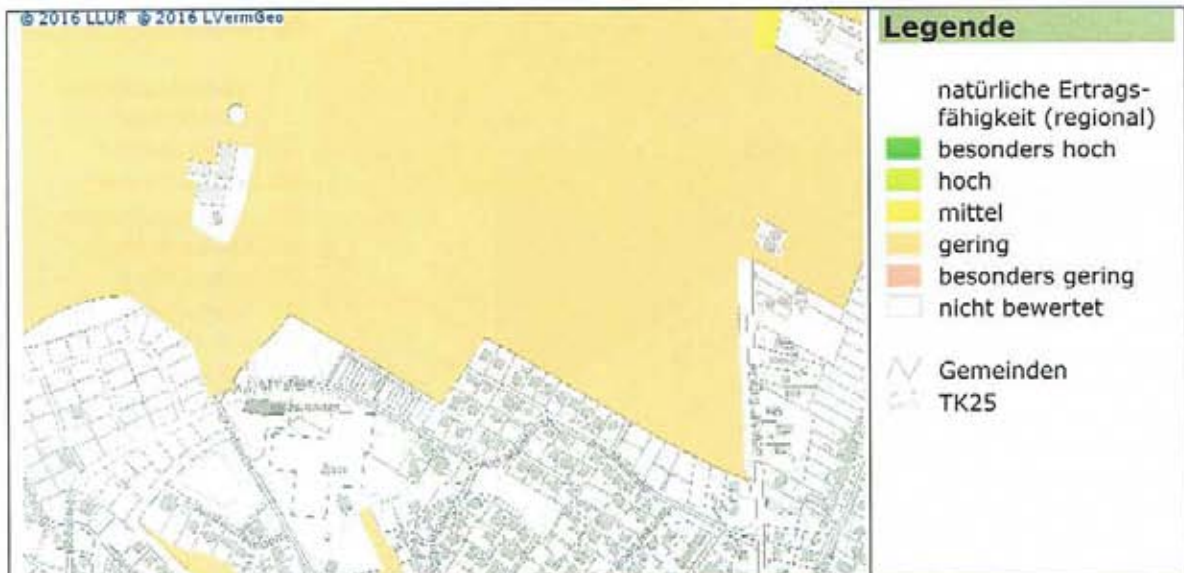
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung von bestehenden Bauflächen. Aufgrund der bereits teilweise bestehenden Bebauung und den damit verbundenen bereits durchgeführten Erschließungen, mit Ausnahme der künftigen Anbindung an die künftige innerörtliche Verbindungsstraße und der Neuanlage einer weiteren kurzen Erschließungsstraße als „B“ bezeichnet, ist das Plangebiet dem Siedlungsgefüge der Stadt Bargteheide zuzuordnen. Die im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H genannten Kriterien werden somit nicht bewertet mit Ausnahme des Bereiches des Baufeldes 4.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Eine alternative Standortbetrachtung ist durch die Vorgaben zur Entwicklung einer innerstädtischen wohnbaulichen Nachverdichtung auf den bisherigen Flächen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. seiner 1. Änderung nicht gegeben.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes bzw. seiner 1. Änderung nicht zu entwickeln.







Es ergibt sich nachfolgende Auswirkung für das vorliegende Plangebiet, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Bauflächen entlang der Straße Am Maisfeld nicht bewertet sind, sondern lediglich die kleinere Baufläche mit dem Baufeld 4 östlich der Straße Kruthorst. Hierfür ist die nachfolgende Tabelle entwickelt.

Legende	Bebauungsplan Nr. 16a – 2. Änd.
Naturräumliche Gliederung	Geest – Hamburger Ring-
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	östlich Kruthorst: besonders gering: <10 ^{er} Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	östlich Kruthorst: schwach trocken
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	östlich Kruthorst: besonders gering <10 ^{er} Perzentil
Bodenwasseraustausch	östlich Kruthorst: besonders hoch 90 ^{er} Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	östlich Kruthorst: gering

Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)

Bereich	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
östlich Kruthorst	3	schwach trocken	für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken.

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Stadt Bargteheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes vor.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

Aufgrund des erforderlichen Ausbaus des Nordteiles der Straße Kruthorst und die zur Anbindung an die künftige innerörtlicher Verbindungsstraße erforderliche Verlegung der Trassenführung bedingen Eingriffe in bisherige private Grundstücksflächen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung ergeben sich für den Bereich der bereits vorhandenen kleinen Erschließungsstraße „A“ am östlichen Plangebietsrand keine zusätzlichen Erschließungskosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Diese sind mit der Planumsetzung des Ursprungsbebauungsplanes abgeschlossen. Dies gilt auch für die bestehende Parkplatzanlage nördlich der Kindertagesstätte außerhalb des Plangebietes gelegen.

Für die verkehrliche Anbindung der Straße Kruthorst an den künftigen Teil dieser Straße im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren ergeben sich zusätzliche Erschließungskosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau und der bereits bisher festgesetzten Verknüpfungen mit dem Südteil der Straße Kruthorst und der nach Westen weiterführenden Straße Roßallee.

Für den Bereich der Straße Am Maisfeld ergeben sich Kosten für den bisher festgesetzten Parkstreifen in Längsaufstellung in nunmehr Straßenbegleitgrün als Rückbaumaßnahme. Des Weiteren erfolgt auch eine Kostenermittlung für die Herrichtung des Wertstoff-containerstandplatzes.

Für die neu anzulegende zweite untergeordnete Erschließungsstraße „B“ in Richtung Kleingartenanlage von der Straße Am Maisfeld her ergeben sich nachfolgende Erschließungskosten einschließlich der Kostenanteile für den erforderlichen Teilausbau des nördlichen Teiles der Straße Kruthorst bis zur Anbindung an die Grenze der Planfeststellung.

Erschließungsstraße „B“ und Kruthorst

A. Grunderwerb

1. Erschließungsstraße „B“			
331 qm x 25,00 €/qm =	8.275,00 €		
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)			
389 qm x 0,00 €/qm =	<u>0,00 €</u>		
	8.275,00 €		8.275,00 €

B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße „B“			
331 qm x 88,00 €/qm =	29.128,00 €		
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)			
389 qm x 0,5 x 88,00 €/qm =	<u>17.116,00 €</u>		
	46.244,00 €		46.244,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40 %)

1. Erschließungsstraße „B“			
600 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,4 =	6.720,00 €		
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)			
60 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,4 =	<u>6.720,00 €</u>		
	13.440,00 €		13.440,00 €

D. Straßenbeleuchtung

1. Erschließungsstraße „B“			
1 x 2700,00 €/qm =	2.700,00 €		
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)			
1 x 2.700,00 €/qm =	<u>2.700,00 €</u>		
	5.400,00 €		<u>5.400,00 €</u>

Planung und Abrundung ca. 20 %

33.359,00 €
14.641,00 €
88.000,00 €

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

d.h. 8.800,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2018 bzw. folgenden Haushalten bereit zu stellen

E. Schmutzwasser

1. Erschließungsstraße „B“		
60 lfdm x 380,00 €/lfdm =	22.800,00 €	
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)		
60 lfdm x 380,00 €/lfdm =	<u>22.800,00 €</u>	
	45.600,00 €	45.600,00 €

F. Oberflächenentwässerung (60%)

1. Erschließungsstraße „B“		
60 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,6 =	10.080,00 €	
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)		
60 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,6 =	<u>10.080,00 €</u>	
	20.160,00 €	20.160,00 €

G. Wasserversorgung

1. Erschließungsstraße „B“		
60 lfdm x 135,00 €/lfdm =	8.100,00 €	
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)		
60 lfdm x 135,00 €/lfdm =	<u>8.100,00 €</u>	
	16.200,00 €	16.200,00 €

H. Gasversorgung

1. Erschließungsstraße „B“		
60 lfdm x 110,00 €/lfdm =	6.600,00 €	
2. Kruthorst (Teilausbau 50%)		
60 lfdm x 110,00 €/lfdm =	<u>6.600,00 €</u>	
	13.200,00 €	<u>13.200,00 €</u>

Planung und Abrundung ca. 20 %

95.160,00 €
18.840,00 €
114.000,00 €

Die Kosten zu E. bis H. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Nachfolgend werden weitere Kostenermittlungen wiedergegeben.

Rückbau Am Maisfeld – von Parkstreifen in Längsaufstellung in nunmehr Straßenbegleitgrün

I. Verkehrsfläche Am Maisfeld

3. Rückbau - Parkstreifen		
60 qm x 50,00 €/qm =	3.000,00 €	
4. Straßenbegleitgrün		
60 qm x 50,00 €/qm =	<u>3.000,00 €</u>	
	6.000,00 €	<u>6.000,00 €</u>
		6.000,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>1.200,00 €</u>
		<u>7.200,00 €</u>

Die Kosten zu I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von Seiten der Stadt Bargteheide getragen.

Herrichten der Fläche für die Abfallbeseitigung – Wertstoffcontainerstandplatz

J. Wertstoffcontainerstandplatz

5. Grunderwerb		
372 qm x 25,00 €/qm =	9.300,00 €	
6. Herrichten der Fläche		
372 qm x 40,00 €/qm =	14.880,00 €	
7. Befestigung des Standplatzes und der Andienung		
372 qm x 69,00 €/qm =	<u>25.668,00 €</u>	
	49.848,00 €	<u>49.848,00 €</u>
		49.848,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>10.152,00 €</u>
		<u>60.000,00 €</u>

Die Kosten zu J. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden allein von Seiten der Stadt Bargteheide getragen.

Knickneuanlage nördlich Baufeld 4

K. Knickneuanlage

8. Grunderwerb		
684 qm x 15,00 €/qm =	10.260,00 €	
9. Knickneuanlage		
68 lfdm x 100,00 €/lfdm =	6.800,00 €	
10. Anlage Knickrandstreifen		
480 qm x 10,00 €/qm =	<u>4.800,00 €</u>	
	21.860,00 €	<u>21.860,00 €</u>
		21.860,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>4.140,00 €</u>
		<u>26.000,00 €</u>

Die Kosten zu K. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden von Seiten des Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld 4) getragen.

10. Hinweise

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2017 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

„Zitat Ende“

Grundwasser

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16a – 2. Änderung liegt weit abgesetzt nördlich der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

Starkregenereignisse

Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen auf die Erschließungsstraßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

ÖPNV

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich zur Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs keine Bushaltestellen. Erst an der Einmündung der Straße Am Maisfeld in die Lübecker Straße befindet sich die nächste Bushaltestelle. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich des Plangebietes außerhalb der Einzugsbereiche der nächstgelegenen Bushaltestellen in städtisch verdichteten Gebieten mit max. 400 m liegt und es anzustreben ist, zu gg. Zeit geeignete Angebote des ÖPNV auch auf dem Straßenzug Am Maisfeld / Roßallee einzurichten.

Die Stadt geht bei ihren Überlegungen für innerstädtische ÖPNV-Systeme zukünftig jedoch auch von deutlich kleineren Bussen als Shuttlebusse aus, die durchaus dann die Straße Am Maisfeld nutzen könnten. Dies wird zu gg. Zeit im Zusammenhang mit der künftigen Durchfahrtmöglichkeit auf der Straße Am Maisfeld und der Straße Roßallee geprüft und entwickelt.

Ab dem zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, bestehen weitere Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System als S4 eingebunden werden wird.

11. Tabellarische Zusammenstellung

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA o II 0.40.B	WA o III GRGF WA a III GRGF	WA o III 0.4/1.2	Verkehrsfäche vorhanden	Verkehrsfäche neu	Wertstoffum- tauerstandplatz	priv. Grünflä- Knickrandstreifen mit Knick	priv. Grünflä- Knickrandstreifen mit Knick neu	Gesamt
177	76 qm	76 qm	76 qm	***	***	***	***	***	***	***	76 qm
178	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
179	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
180	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
181	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
182	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
183	76 qm	76 qm	76 qm	***	***	***	***	***	***	***	76 qm
184	76 qm	76 qm	76 qm	***	***	***	***	***	***	***	76 qm
185	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
186	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
187	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
188	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
189	38 qm	38 qm	38 qm	***	***	***	***	***	***	***	38 qm
190	65 qm	65 qm	65 qm	***	***	***	***	***	***	***	65 qm
208	446 qm	446 qm	446 qm	***	***	***	***	***	***	***	446 qm
198	27 qm	27 qm	27 qm	***	***	***	***	***	***	***	27 qm
191	258 qm	258 qm	258 qm	***	***	***	***	***	***	***	258 qm
192	169 qm	169 qm	169 qm	***	***	***	***	***	***	***	169 qm
193	163 qm	163 qm	163 qm	***	***	***	***	***	***	***	163 qm
194	165 qm	165 qm	165 qm	***	***	***	***	***	***	***	165 qm
195	166 qm	166 qm	166 qm	***	***	***	***	***	***	***	166 qm
196	167 qm	167 qm	167 qm	***	***	***	***	***	***	***	167 qm
197	321 qm	321 qm	321 qm	***	***	***	***	***	***	***	321 qm
201	6 qm	6 qm	6 qm	***	***	***	***	***	***	***	6 qm
200	13 qm	13 qm	13 qm	***	***	***	***	***	***	***	13 qm
199	307 qm	307 qm	307 qm	***	***	***	***	***	***	***	307 qm
202	176 qm	176 qm	176 qm	***	***	***	***	***	***	***	176 qm
203	180 qm	180 qm	180 qm	***	***	***	***	***	***	***	180 qm
204	187 qm	187 qm	187 qm	***	***	***	***	***	***	***	187 qm
205	194 qm	194 qm	194 qm	***	***	***	***	***	***	***	194 qm
206	203 qm	203 qm	203 qm	***	***	***	***	***	***	***	203 qm
207	324 qm	324 qm	324 qm	***	***	***	***	***	***	***	324 qm
161	320 qm	320 qm	320 qm	***	***	320 qm	***	***	***	***	320 qm
162	189 qm	189 qm	189 qm	***	***	***	***	***	***	***	189 qm
176	5.470 qm	5.470 qm	5.470 qm	4.698 qm	***	***	331 qm	***	189 qm	***	5.470 qm
164 dw.	19.831 qm	718 qm	718 qm	***	***	***	***	***	641 qm	***	718 qm
198/a dw.	18.431 qm	5.206 qm	5.206 qm	***	***	***	***	39 qm	679 qm	***	5.206 qm
101 dw.	5.783 qm	389 qm	389 qm	***	3.388 qm	***	***	333 qm	801 qm	684 qm	5.206 qm
419	8.429 qm	212 qm	212 qm	***	***	389 qm	***	***	***	***	389 qm
				***	***	212 qm	***	***	***	***	212 qm
Gesamt		16.649 qm	4.145 qm	4.498 qm	3.388 qm	921 qm	331 qm	372 qm	2.310 qm	684 qm	16.649 qm

überlagernde Festsetzungen:
 GPL-Recht auf Flurstück 208 446 qm
 GPL-Recht auf Flurstück 164 275 qm
 Gemeindefeststellplananlage auf Flurstück 176 1.375 qm
 Laufblecherrneuerungpflanzung auf Flurstück 176 1.30 qm

11. Tabellarische Zusammenstellung

b) Bisherige Planung, B-Plan Nr. 16a/B-Plan 16a-1.Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung MI II o 0,4 / 0,8	Art und Nutzung - Sonstige	Art und Nutzung MI II a 0,3 / 0,6	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
177	76 qm	25 qm	51 qm	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
178	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
179	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
180	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
181	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
182	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
183	76 qm	25 qm	51 qm	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
184	76 qm	25 qm	51 qm	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
185	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
186	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
187	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
188	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
189	38 qm	13 qm	25 qm	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
190	65 qm	22 qm	43 qm	---	26,0 qm	19,5 qm	45,5 qm
208	446 qm	446 qm	---	---	178,4 qm	133,8 qm	312,2 qm
			GFL-Recht 446 qm	---	--	--	446,0 qm
198	27 qm	27 qm	---	---	10,8 qm	8,1 qm	18,9 qm
191	258 qm	258 qm	---	---	103,2 qm	77,4 qm	180,6 qm
192	169 qm	169 qm	---	---	67,6 qm	50,7 qm	118,3 qm
193	163 qm	163 qm	---	---	65,2 qm	48,9 qm	114,1 qm
194	165 qm	165 qm	---	---	66,0 qm	49,5 qm	115,5 qm
195	166 qm	166 qm	---	---	66,4 qm	49,8 qm	116,2 qm
196	167 qm	167 qm	---	---	66,8 qm	50,1 qm	116,9 qm
197	321 qm	321 qm	---	---	128,4 qm	96,3 qm	224,7 qm
201	6 qm	6 qm	---	---	2,4 qm	1,8 qm	4,2 qm
200	13 qm	13 qm	---	---	5,2 qm	2,1 qm	7,3 qm
199	307 qm	307 qm	---	---	122,8 qm	92,1 qm	214,9 qm
202	176 qm	176 qm	---	---	70,4 qm	52,8 qm	123,2 qm
203	180 qm	180 qm	---	---	72,0 qm	54,0 qm	126,0 qm
204	187 qm	187 qm	---	---	74,8 qm	56,1 qm	130,9 qm
205	194 qm	194 qm	---	---	77,6 qm	58,2 qm	135,8 qm
206	203 qm	203 qm	---	---	81,2 qm	60,9 qm	142,1 qm
207	324 qm	324 qm	---	---	129,6 qm	97,2 qm	226,8 qm
161	320 qm	---	Verkehrsfl. 320 qm	---	---	---	320,0 qm
162	189 qm	---	Knickrandstr. 189 qm	---	---	---	---
176	5.470 qm	4,780 qm	---	---	1.912,0 qm	1.434,0 qm	3.346,0 qm
			Knickrandstr. 690 qm	---	---	---	---
164 tlw. (neu)	718 qm	---	WStCStpl. 39 qm Knickrandstr. 679 qm	---	---	---	39,0 qm
198/4 tlw.	5.206 qm	---	---	2.924,0 qm	877,9 qm	657,9 qm	1.535,1 qm
			WStCStpl. 633 qm	---	---	---	---
			Knickrandstr. 427 qm	---	---	---	---
			Knick-neu - 504 qm	---	---	---	---
			Kleingartenanl. 718 qm	---	---	---	---
101 tlw. (neu)	389 qm	---	Verkehrsfl. 389 qm	---	---	---	389,0 qm
419	212 qm	---	Verkehrsfl. 212 qm	---	---	---	212,0 qm
Gesamt		8.479,0 qm		2.924,0 qm	4.447,2 qm	3.345,0 qm	9.819,8 qm

11. Tabellarische Zusammenstellung

c) Neue Planung, B-Plan Nr. 16a – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plan-gebiet	Art und Nutzung WA o II 0,4 / 0,8	Art und Nutzung WA o/a III GR / GF	Art und Nutzung WA o III 0,4 / 1,2	Art und Nutzung - Sonstige	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Übersch. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
177	76 qm	25 qm	---	---	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
178	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
179	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
180	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
181	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
182	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
183	76 qm	25 qm	---	---	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
184	76 qm	25 qm	---	---	---	30,4 qm	22,8 qm	53,2 qm
185	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
186	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
187	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
188	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
189	38 qm	13 qm	---	---	---	15,2 qm	11,4 qm	26,6 qm
190	65 qm	22 qm	---	---	---	26,0 qm	19,5 qm	45,5 qm
208	446 qm	446 qm	---	---	---	178,4 qm	133,8 qm	312,2 qm
					GFL-Recht 446 qm	---	---	446,0 qm
198	27 qm	27 qm	---	---	---	10,8 qm	8,1 qm	18,9 qm
					Gehrecht 27 qm	---	---	27,0 qm
191	258 qm	258 qm	---	---	---	103,2 qm	77,4 qm	180,6 qm
192	169 qm	169 qm	---	---	---	67,6 qm	50,7 qm	118,3 qm
193	163 qm	163 qm	---	---	---	65,2 qm	48,9 qm	114,1 qm
194	165 qm	165 qm	---	---	---	66,0 qm	49,5 qm	115,5 qm
195	166 qm	166 qm	---	---	---	66,4 qm	49,8 qm	116,2 qm
196	167 qm	167 qm	---	---	---	66,8 qm	50,1 qm	116,9 qm
197	321 qm	321 qm	---	---	---	128,4 qm	96,3 qm	224,7 qm
201	6 qm	6 qm	---	---	---	2,4 qm	1,8 qm	4,2 qm
					Gehrecht 6 qm	---	---	6,0 qm
200	13 qm	---	---	---	Zweckgebäude 13 qm	---	---	13,0 qm
199	307 qm	307 qm	---	---	---	122,8 qm	92,1 qm	214,9 qm
202	176 qm	176 qm	---	---	---	70,4 qm	52,8 qm	123,2 qm
203	180 qm	180 qm	---	---	---	72,0 qm	54,0 qm	126,0 qm
204	187 qm	187 qm	---	---	---	74,8 qm	56,1 qm	130,9 qm
205	194 qm	194 qm	---	---	---	77,6 qm	58,2 qm	135,8 qm
206	203 qm	203 qm	---	---	---	81,2 qm	60,9 qm	142,1 qm
207	324 qm	324 qm	---	---	---	129,6 qm	97,2 qm	226,8 qm
161	320 qm	---	---	---	Verkehrsfl. 320 qm	---	---	320,0 qm
162	189 qm	---	---	---	Knickrandstr.	---	---	---
176	5.470 qm	---	4.498 qm	---	---	1.450,0 qm	1.087,5 qm	2.537,5 qm
					Verkehrsfl.-neu 331 qm	---	---	331,0 qm
					Knickrandstr. 641 qm	---	---	---
					GStpl.anlage 1.375 qm	---	---	1.375,0 qm
164 tlw.	718 qm	---	---	---	WStCStpl. (50%) 39 qm	---	---	18,5 qm
					Knickrandstr. 679 qm	---	---	---
					überlagernd GFL 275 qm	---	---	275,0 qm
		3.686 qm	4.498 qm	---	Zwischensumme	3.102,8 qm	2.327,1 qm	8.241,4 qm

11. Tabellarische Zusammenstellung

c) Neue Planung, B-Plan Nr. 16a – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plan – gebiet	Art und Nutzung WA o II 0,4 / 0,8	Art und Nutzung WA o III GR / GF	Art und Nutzung WA o III 0,4 / 1,2	Art und Nutzung - Sonstige	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
		3.686 qm	4.498 qm	---	Zwischensumme	3.102,8 qm	2.327,1 qm	8.241,4 qm
198/4 tlw.	5.206 qm	---	---	3.388 qm	Knickrandstr. 801 qm WStCStpl. (50%) 333 qm Knickrandstreifen mit Knick neu 684 qm	1.355,2 qm --- ---	1.016,4 qm --- ---	2.371,6 qm --- 166,5 qm
101 tlw.	389 qm	---	---	---	Verkehrsfl. 389 qm	---	---	389,0 qm
419	212 qm	---	---	---	Verkehrsfl. 212 qm	---	---	212,0 qm
Gesamt		3.686 qm	4.498 qm	3.388 qm		4.458,0 qm	3.243,5 qm	11.380,5 qm

Schutzgut Boden

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 16a bzw. seiner 1. Änderung ergibt sich folgendes Ergebnis zum theoretischen Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	11.380,5 qm	~11.381 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	9.819,0 qm	<u>./.</u> ~ 9.820 qm
neu entstehende Vollversiegelung:		<u>1.561 qm</u>
rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:		
1.561 qm x 0,5 = 780,5 qm		~ 781 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich für das Schutzgut Boden.

Knickentfernung

Die seinerzeitige Knickneuanlagenfestsetzung begründete sich ausschließlich aufgrund der gewünschten Abschirmung zu den nordöstlich angrenzenden Kleingartengrundstücken und diente keiner Ausgleichsfunktion. Bereits mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a ist die Knickentfernung, sowohl entlang des Baufeldes 1 als auch entlang der Baufelder 2 und 3 bis hin zum Redder mit der Privatzuwegung des GFL-Rechtes festgelegt, aufgearbeitet und im erforderlichen Umfang ausgeglichen worden. Die seinerzeit festgelegte Knickentfernung, auch auf dem jetzigen Flurstücke 176, ist bisher jedoch nicht umgesetzt worden, sodass mit der vorliegenden Planung und deren baulicher Umsetzung dann auch diese Knickentfernung durchgeführt werden wird.

Gegenüber dem Kleingartengelände entlang der Nordostseite des Plangebietes befindet sich bereits eine standortgerechte Laubholzheckenabgrenzung am Plangebietsrand. Sie ist als vorhandene Laubholzhecke auf Dauer zu erhalten, um weiterhin ein Mindestmaß an Abschirmung und Grüneinbindung zu ermöglichen.

Knickneuanlage

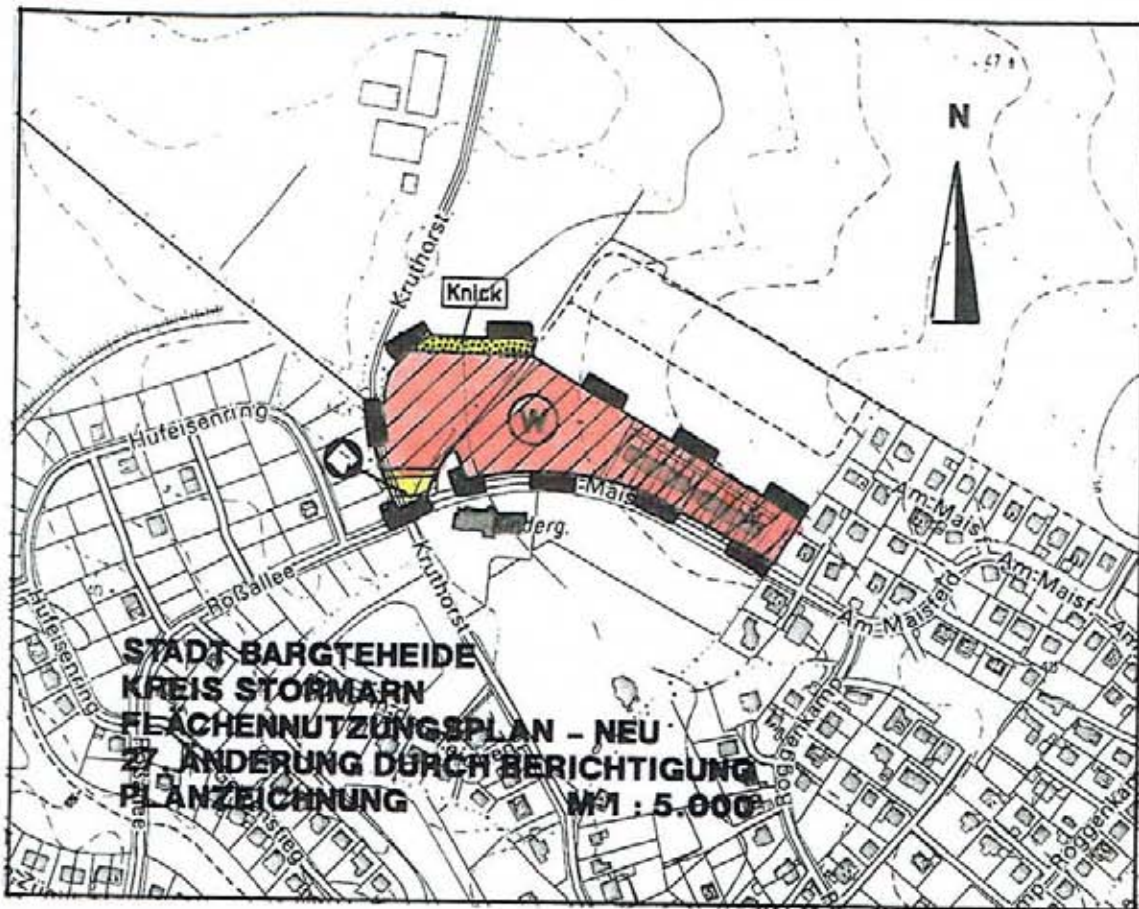
Entlang der Nordseite des Baufeldes 4 ist die Neuanlage eines Knicks einschließlich zugehöriger Knickrandstreifen auf der Südseite in 5,0 m Breite und auf der Nordseite in 2,0 m Breite vorgesehen. Die hierfür erforderliche Kostenermittlung ist unter Ziffer 9) der Begründung wiedergegeben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.


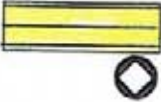
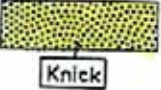

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet.



13. Flächennutzungsplan – neu - 27. Änderung- durch Berichtigung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. DARSTELLUNGEN		
	BAUFLÄCHEN Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
	FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG Fläche für die Abfallentsorgung Wertstoffcontainerstandplatz	§ 5(2)4 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche Knickrandstreifen mit Knick	§ 5(2)5 BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16a – 2. Änderung, Gebiet: nördlich der Straße Am Maisfeld, von Nr. 53 bis zur Straße Kruthorst einschließlich deren künftigen Verlegung bis zur geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2017.



Bargteheide, den '21. AUG. 2018'

B. Ang. Auer

(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: Februar 2018