

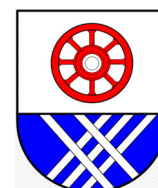
BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

DER STADT BARGTEHEIDE

Gebiet: nordöstlich Jersbeker Straße in Höhe Nr. 34, nordöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32a und Nr. 32b, nordwestlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32, Nr. 32a und Nr. 32b sowie nordwestlich der Bebauung Gretje-Offen-Weg Nr. 15, südwestlich der Straße Marie-Schlei-Weg, südlich der Bebauung Marie-Schlei-Weg Nr. 14 und Nr. 14a und südöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 36



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	16
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	19
4	Ver- und Entsorgung	24
4.1	Stromversorgung	24
4.2	Wasserver- und -entsorgung	24
4.3	Erdgas	25
4.4	Löschwasserversorgung	26
4.5	Müllentsorgung	26
4.6	Wärmeversorgung	27
4.7	Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)	27
4.8	Breitbandversorgung	28
4.9	Television	28
5	Hinweise	28
5.1	Bodenschutz	28
5.2	Altlasten	29
5.3	Archäologie	29
5.4	Wasserschutzgebiet	30
5.5	Grundwasser	31
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	31
7	Städtebauliche Daten	31
7.1	Flächenbilanz	31
7.2	Bauliche Nutzung	31
8	Kosten für die Stadt	32
9	Verfahrensvermerk	32
Anlage 1:	„Artenschutzprüfung“ vom BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, vom 09.03.2020	
Anlage 2:	„Sonnenstudie“ von GIBBESCH Bau GmbH, Bargteheide, vom 07.02.2020	
Anlage 3:	„Schalltechnische Untersuchung - Projektnummer: 11210.01“ von LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, vom 18.05.2020	
Anlage 4:	„Fachbeitrag Oberflächenentwässerung“ von Beratende Ingenieure GmbH Petersen & Partner, Kiel, vom 20.01.2020	



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

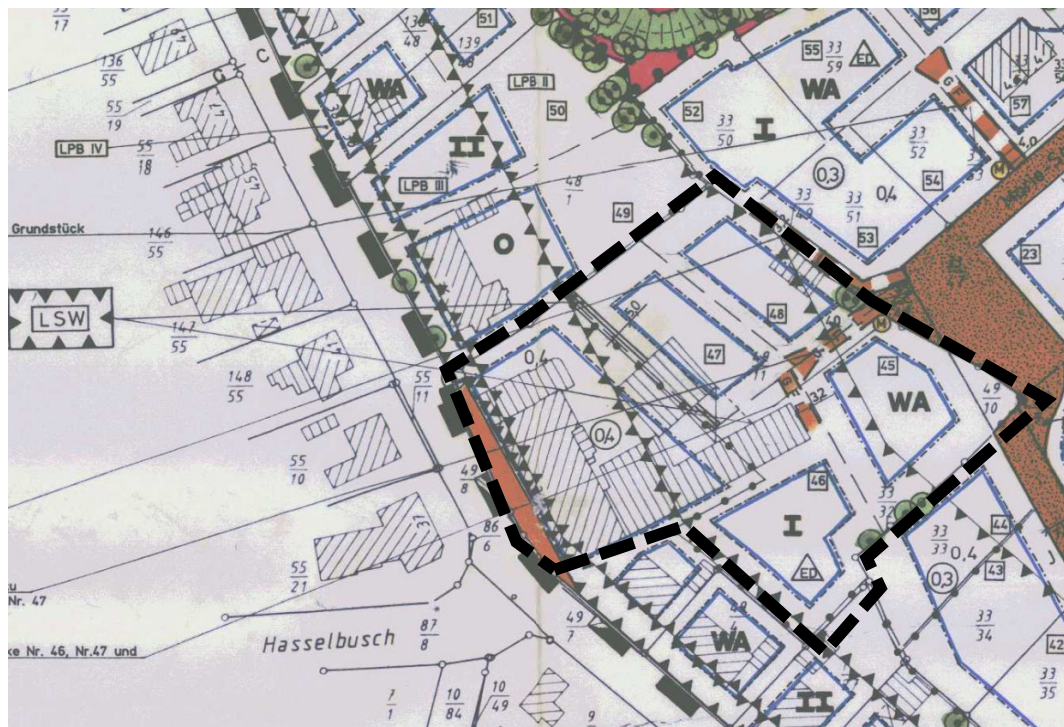
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieses Planungsvorhabens ist es, eine innerstädtische Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung weiteren Wohnraums für den bestehenden Bedarf planungsrechtlich vorzubereiten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt seit dem 10.12.1996 der Bebauungsplan Nr. 11.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 11



Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und lässt parallel der Jersbeker Straße eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 zu, sowie eine offene Bauweise in einer Zweigeschossigkeit. Im rückwertigen Bereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig und Geschossflächenzahl von 0,3, sowie eine Einzel- und Doppelhausbebauung in einer Eingeschossigkeit. Die Baumassen sollen in fünf Baufenstern verteilt werden.

Diese Grundstruktur soll zukünftig beibehalten werden. Nur ist es Ziel der Planung, die bebaubare Grundstücksfläche auf der Gesamtfläche gleich anzusetzen, sowie die Baumasse in dem Gebiet bedarfsgerecht zu erhöhen. Dadurch sollen mehr zentrumsnahe Wohnungen entstehen können in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, als es bisher möglich ist. Damit soll dem Ziel der Bundesregierung entsprochen werden, den Innenbereich zu verdichten, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen.



Im Umgebungsbereich befinden sich bereits kompakte Gebäude bis zu einer Dreigeschossigkeit. Daher erscheint eine entsprechende Nachverdichtung in diesem Bereich als städtebaulich vertretbar. Folglich wird ein entsprechender Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Bargteheide. Die Fläche war bisher kompakt bebaut. Nach dem geltenden Bebauungsplan besteht ein Baurecht für eine flächenmäßig vergleichbare Bebauung. Das Gebiet selbst ist vollständig mit Wohnungen umbaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll. Genau auf dieser Fläche soll eine Lückenschließung erfolgen, die sich in die Umgebung einpasst. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde, nicht gewissermaßen ungefragt, auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt war,
- an in der unmittelbaren Umgebung befindliche Baugebiete angrenzt,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	06.11.2019
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		04.06.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	30.06.2020 – 14.08.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	07.07.2020 – 14.08.2020
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	04.12.2020



1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft (siehe Anlage 1), ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Das Gutachten kam in Punkt 7 zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Bargteheide plant eine 4. B-Planänderung für B-Plan Nr. 11, die Wohnbebauung im Geltungsbereich regeln soll. Für das Bauleitverfahren wurden Auswirkungen durch Baufenster und Baumaßnahmen im Bereich der betroffenen oder angrenzenden Habitatflächen bezüglich der Verträglichkeit mit dem Artenschutz überprüft. Die Untersuchung der möglichen Konflikte zeigt für den Artenschutz einen Regelungsbedarf für Gehölzvögel und Brutvögel der Staudenfluren. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden dargestellt. Aufgrund der Räumung der Fläche sind keine Lebensstätten betroffen. Der Zustand vor Beräumung ist nicht untersucht worden. Im Wesentlichen sind hier Bauzeitenregelungen für die Vögel erforderlich.

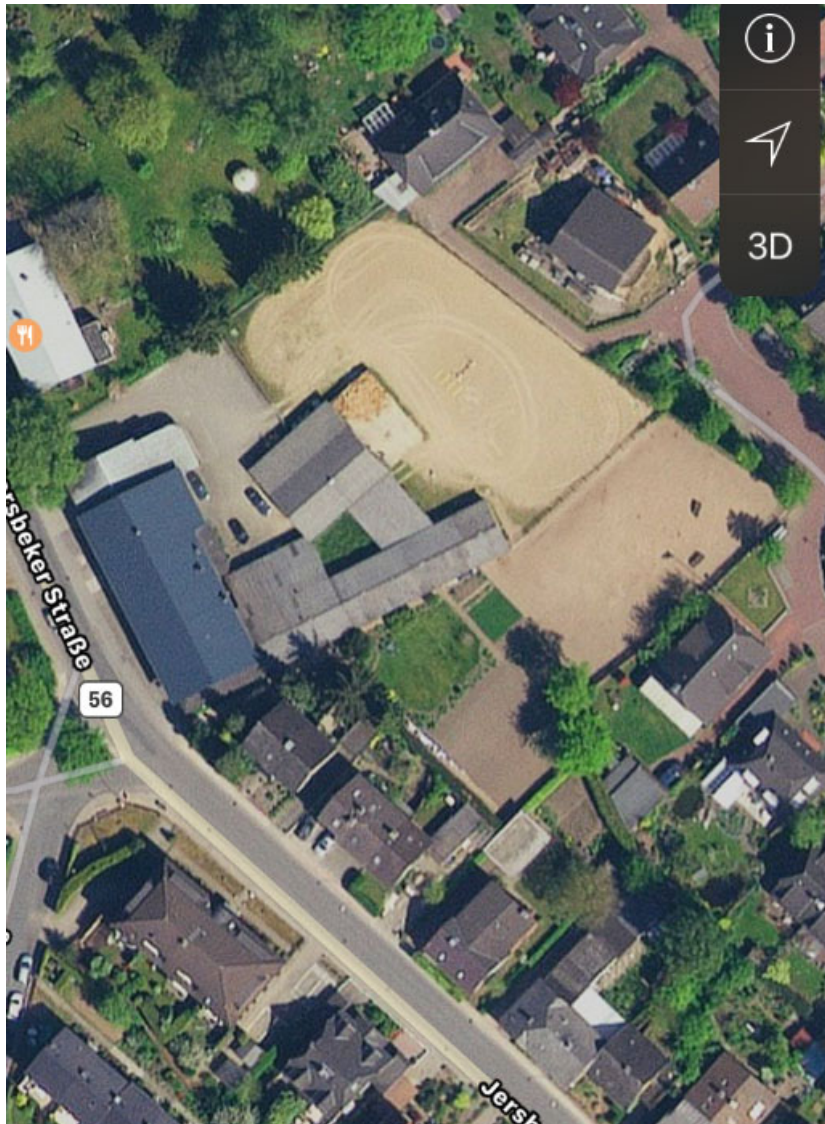
Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz werden durch den B-Plan und die Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst und Ausnahmen nach § 45 BNatSchG werden nicht erforderlich.“

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur ein Flurstück. Die Baufläche umfasst ca. 6.330 m². Das Gebiet war bis vor kurzem mit den gewerblichen Gebäuden der ehemaligen Gaststätte „Schützenhof“ und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut bzw. wurde zudem als Reitplatz genutzt.

Bild 2: Google



Reitplätze sind bauliche Anlagen. Somit ist aus dem Bild 2 zu erkennen, dass die Fläche zumindest zu 90 % versiegelt war.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 11 besteht auch nach dem Abriss der alten Nutzungen ein Baurecht für eine Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,4 im Bereich der Jesbeker Straße und im rückwertigen Bereich von 0,4. Im Osten befindet sich ein reines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ansonsten Wohngebiete i. S. § 4 BauNVO. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung lässt keine höhere Neubebauung zu. Somit bereitet die Planung keine neuen Eingriffe vor.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB nicht weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind zudem nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches nur in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Stadt geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt (siehe Anlage 1).



Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1993 kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 **Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

1.2.1 **Kommunale Planungen**

Der seit dem 10.12.1996 gültige Bebauungsplan Nr. 11 setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Für das Plangebiet gilt seit dem 10.12.1996 der Bebauungsplan Nr. 11.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Sonstige Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 **Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt mitten in Bargtheide, und zwar nordöstlich der Jersbeker Straße in Höhe Nr. 34, nordöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32a und Nr. 32b, nordwestlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32, Nr. 32a und Nr. 32b sowie nordwestlich der Bebauung Gretje-Offen-Weg Nr. 15, südwestlich der Straße Marie-Schlei-Weg, südlich der Bebauung Marie-Schlei-Weg Nr. 14 und Nr. 14a und südöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 36.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der ursprüngliche Bestand ist dem Bild 2 zu entnehmen. Nach dem Abriss der Gebäude befinden sich keine Strukturen mehr im Gebiet, wie das folgende Bild aufzeigt.

Bild 4: Eigene Fotos vom 23.10.2019 - Plangebiet



Parallel der Jersbeker Straße dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude.

Bild 5: Eigene Fotos vom 23.10.2019 – Jersbeker Straße



Im Marie-Schlei-Weg und im Gretje-Offen-Weg ist eine typische Wohngebietsstruktur mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden.

Bild 6: Eigene Fotos vom 23.10.2019 – Marie-Schlei-Weg und im Gretje-Offen-Weg



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet war bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 werden mit der 4. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel bleibt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit bleibt das Gebiet Bestandteil der gewachsenen Struktur.

Dieses Projekt soll für ca. 59 Wohnungen vorbereitet werden, für die gemäß der „1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide vom 20.12.2019 – Richtzahl zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzes“ für die geplante Bebauung ca. 88,5 Stellplätze vorzusehen sind. 87 Stellplätze für Pkw's und 89 Stellplätze für Fahrräder können innerhalb der festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen – mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Tiefgaragen" entstehen. Eine weitere Nachverdichtung vor Ort wird nicht angestrebt, um auch eine Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier abzusichern. Entsprechend dieser Zielstellung erfolgt auch die Festsetzung, dass Tiefgaragen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig sind.

Der Bau von Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Carports, hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Durch die zentrale Lage an der Jersbeker Straße und durch die vorherige Nutzung ist die Errichtung eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle städtebaulich durchaus umsetzbar. Diese Nutzungen wären jedoch nicht gebietstypisch und werden daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- und dreigeschossige Wohngebäude. Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude dominieren an der Jesbeker Straße und die eingeschossigen Gebäude im Marie-Schlei-Weg und im Gretje-Offen-Weg.

Ziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Dabei soll eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand einpasst. Eine maximal dreigeschossige Bebauung an der Jesbeker Straße und eine zweigeschossige Bauweise im rückwertigen Bereich fügen sich zwischen ein- und dreigeschossigen Gebäuden städtebaulich gut ein. Daher wird eine entsprechende Vollgeschossigkeit festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss ist nach der Landebauordnung und auch nach der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Damit selbst nach einer Änderung der Landesbauordnung nur das entstehen kann, was jetzt städtebaulich gewollt ist, erfolgt die Festsetzung, dass oberhalb der Vollgeschosse jeweils maximal ein Nichtvollgeschoss zulässig ist, wenn dessen Grundfläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bei einer Höhe von 2,30 m aufweist.

Im Vorwege wurde geprüft, ob die geplante Bebauung sich nachteilig auf die Lebensqualität in der Umgebung auswirken könnte, durch eine übermäßige Verschattung der Bestandsgebäude. Wie der „*Sonnenstudie*“, Anlage 2, zu entnehmen ist, ist eine wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch eine durchgängige Verschattung nach § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), nicht zu erwarten.

Das WA-Gebiet ist für eine kompaktere Bebauung vorgesehen. Da jedoch in zentralen Orten häufig die gesamte Grundflächenzahl für die Hauptgebäude ausgenutzt wird, erfolgt in der Planzeichnung nur die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,34. Diese reicht aus, um das geplante Hauptgebäude abzusichern. Gemäß der vorliegenden Planung wird die Geschossflächenzahl auf 0,80 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht die Umsetzung der geplanten Drei- und Zweigeschossigkeit.



Die genannte festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt somit die Bebaubarkeit durch Hauptbaukörper. Zur Grundflächenzahl jedoch zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Diese bestehen aus den genannten Hauptgebäuden und auch den Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, wie Balkonen, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vergleiche § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbständigen Gebäudeteile“. Die genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die genannten unselbständigen Gebäudeteile bis zu 18 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-Gebiet somit bei 0,40.

Es erfolgt für das WA-Gebiet die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die sich auf Normalhöhennull (DHHN 2016) beziehen. Damit passt sich die geplante Baustruktur in die Umgebung ein. Durch die klare Definition der Höhen, sind Abänderungen in den Gebäudehöhen durch neue Grundstücksmodulationen nicht möglich.

Für das WA-Gebiet ist die gesetzlich zulässige, versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 2, BauNVO (= 50 % von 0,40 = Grundflächenzahl von 0,20) nicht ausreichend bemessen, um bei der geplanten Anzahl von Wohnungen die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, gemäß der Stellplatzrichtlinie der Stadt, unterbringen zu können. Damit die erforderlichen Stellplatzanlagen vor Ort weitgehend abgedeckt werden können, wird der Versiegelungsgrad auf eine zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 für alle Versiegelungen nach § 19 Abs. 2 und 4 Satz 1 BauNVO erhöht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Baustrukturen vorhanden. Städtebaulich ist daher auf dem Grundstück alles denkbar; ein Einzelhaus genauso wie ein kompakter Baukörper. Daher erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Teilung des Grundstücks in Realeigentum ausgeschlossen ist. Daher können über die offene Bauweise alle Haustypen hier umgesetzt werden, da die Abstandsflächen nicht relevant sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die geplanten Hauptgebäude in der beabsichtigten platzartigen Bauweise abgesichert werden.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind.



Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsziel ist die Errichtung eines städtebaulichen Wohnungskonzeptes, welches gemeinschaftlich genutzt und betrieben werden soll. Die Trennung dieser Fläche in Realbestandteilen, würde dieses Konzept unmöglich werden lassen. Um diese Planung abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des Baugrundstückes für das WA-Gebiet 5.000 m² nicht unterschreiten darf.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung keine entsprechenden Festsetzungen.

Allerdings ist aus ortsgestalterischer Sicht gewollt, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden, damit sich die Wohnqualität erhöht. Entsprechend beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung.

Im Übrigen wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Stadt vom 18.03.2008 verwiesen. Danach liegt das Plangebiet im Gebiet B. Nach § 7 Abs. 2 haben die ortsgestalterischen Festsetzungen innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne Vorrang vor den Festsetzungen dieser Satzung. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude trifft, gilt diese Satzung auch für das Plangebiet.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Jesbeker Straße und den Marie-Schlei-Weg gesichert. Diese Straßen sichern die Anbindung an das gemeindliche Verkehrsnetz. Das Stellplatzkonzept ist so angelegt, dass sich der Verkehr in einer angemessenen Form über beide Zufahrtsstraßen verteilen muss, um so eine übermäßige Belastung von nur einem Zufahrtsbereich auszuschließen.

Zwischen der Jesbeker Straße und dem Marie-Schlei-Weg soll eine fußläufige Verbindung hergestellt werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Gehrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit.

In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Am Markt“ der Linie 374. Mit dieser Linie ist der Bahnhof erreichbar.



An der Haltestelle „Bargteheide, Am Markt“ verkehren neben der genannten Linie 374 diverse weitere Linien: Mit der Linie 627 gibt es an den Wochenendnächten ein Nachtbusangebot, zudem verkehrt die Linie 8110 im 30-/60 Min.-Takt (Bad Oldesloe - Bargteheide - Ahrensburg) sowie weiterhin die Linien 8111, 8114, 8115, 8116 und die AST-Linie 8119. Das ÖPNV- Angebot ist damit als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

Am zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen und des Bahnhofes, bestehen weitere Verbindungsmöglichkeiten des Busnetzes, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System als S4 eingebunden werden wird; derzeit wird von einem Anschluss im Jahre 2027 ausgegangen.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, im Vorgriff auf die Realisierung der S4, eine Verdichtung des Angebotes für Bargteheide vorzunehmen mit einem ganztägigen ½-Stundentakt in Richtung Hamburg.

Zur zukünftigen Entwicklung des ÖPNV in Bargteheide ist Nachfolgendes festzustellen:

Zurzeit hält die Buslinie 374 von und nach Poppenbüttel, die zu den Hauptzeiten in einem 30-minütigen Takt und zu den Nebenzeiten im Stundentakt fährt, östlich der Bahnhofstraße in Höhe des Bahnhofgebäudes. Die Taktung dieser Buslinie ist auf die der Regionalbahn abgestellt.

Mit dem Fahrplanwechsel am 15.12.2019 wurde das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs in Bargteheide adäquat ausgebaut und damit einhergehend zum einen eine Gewerbegebietsbuslinie erstmalig eingeführt und zum anderen bisher nicht angebundene Wohngebiete in das bestehende Anruf-Sammel-Taxi (AST) Bargteheide Umland integriert. Für die Bargteheider Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet dies eine erhebliche Verbesserung der ÖPNV- Versorgung.

Die Gewerbegebietsbuslinie 8106 startet und endet am Bahnhof Bargteheide und fährt von montags bis freitags von ca. 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr im Halbstundentakt. Hierfür wurde jeweils eine weitere Busbucht / Busspur auf der östlichen sowie auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße erforderlich.

Ab dem Jahr 2022 soll das Anruf-Sammel-Taxi (AST) voraussichtlich durch die Initiierung einer innerörtlichen Ringbuslinie abgelöst werden. Hierfür werden ca. 3 bis 4 Kleinbusse eingesetzt, die ebenfalls eine adäquate Anfahrmöglichkeit und Abstellmöglichkeit im Bereich des westlichen Bahnhofsumfeldes benötigen.

2.4.1 Stellplätze

Die aktuelle der „1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage“ z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen und/oder für den Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bargteheide gemäß Beschlussfassung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 12.12.2019“ der Stadt Bargteheide regelt die Anzahl

der nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradstellplätze je Wohnung, bezogen auf die Wohnungsgrößen und die Zielgruppe der Vermietung.

Nach der bisherigen Planung können aktuell 87 Kfz-Stellplätze und mehr als 89 Stellplätze für Fahrräder auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden.

Die Differenz von 2 Kfz - Stellplätzen wird von der Gibbesch Bau GmbH abgelöst oder durch ein mögliches Mobilitätskonzept kompensiert.

Bild 7: Auszug aus der „1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen und/oder für den Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bargteheide gemäß Beschlussfassung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 12.12.2019“

2. Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes

Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	Fahrrad – Stellplätze
1.1	Wohngebäude		
	* je Wohnung bis 60qm Wohnfläche	1 ¹	1 ¹
	* je Wohnung bis 90 qm Wohnfläche	1,5 ¹	1,5 ¹
	* je Wohnung über 90 qm Wohnfläche	2 ¹	2 ¹
	* je sozial geförderter Wohnung bis 60qm Wohnfläche	0,7	0,7
	* je sozial geförderter Wohnung bis 90qm Wohnfläche	1,05	1,05
	* je sozial geförderter Wohnung über 90qm Wohnfläche	1,4	1,4

(¹ Der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum), der mind. 6 m lang ist, wird als 1 Stellplatz angerechnet, ein Vorplatz mit mind. 12 m Länge als 2 Stellplätze.)

2	Gewerbe- und Verwaltungsgebäude		
2.1	Räume und Praxen mit geringem Besucherverkehr (Büro, Verwaltung, Heilpraktiker, Rechtsanwälte u. dgl.)	1 je 40 qm anzurechnende Nutzfläche	1 je 40 qm anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume und Praxen mit hohem Besucherverkehr (Bank, Friseur, Allgemeinarztpraxis u. dgl.)	1 je 30 qm anzurechnende Nutzfläche, mind. 3	1 je 30 qm anzurechnende Nutzfläche, mind. 3
2.5	Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter	1 je 70 qm anzurechnende Nutzfläche	1 je 70 qm anzurechnende Nutzfläche



Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	Fahrrad – Stellplätze
2.6	Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter mit überwiegend Schichtdienstbetrieb	Verwaltung: 1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 20 % der ermittelten Anzahl für Besucher Gewerbliche Anlagen/Produktion: 1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 10 % der ermittelten Anzahl für Besucher	Verwaltung: 1 je 5 Beschäftigte + 20 % der ermittelten Anzahl für Besucher Gewerbliche Anlagen /Produktion: 1 Fahrradabstellplatz je 5 Beschäftigte + 10 % der ermittelten Anzahl für Besucher
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufs- und Ausstellungsplatz	1 je 100 qm anzurechnende Verkaufsfläche	1 je 100 qm anzurechnende Verkaufsfläche
3.2	Laden, Tankstelle, Geschäftshaus bis 400 qm Verkaufsfläche	1 je 50 qm anzurechnende Verkaufsfläche, mind. 2 je Laden	1 je 50 qm anzurechnende Verkaufsfläche, mind. 2 je Laden
4	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
4.3	Kindergarten u. dgl.	1 je 30 Kinder, mind. 2	1 je 30 Kinder, mind. 2
Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	Fahrrad – Stellplätze
6	Gaststätten		
6.1	Gaststätte, Café u. dgl., je 50 qm Gastraumfläche	1	1
6.2	Beherbergungsbetrieb, je Zimmer	0,5	0,5

2.4.2 Parkplätze

Im Umfeld von 300 m fehlt es an einem zentralen Parkplatz für Besucher. Erst in 340 m südöstlich des Plangebietes ist ein erster Parkplatz vorhanden. Somit stehen nur Parkplätze parallel der vorhandenen Straßen in der Umgebung zur Verfügung oder es sind etwas längere Wege durch die Besucher hinzunehmen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, sind die Lebensräume durch die Baufeldräumung geprägt.



In der westlichen Ecke des Plangebietes steht eine ortsbildprägende Linde. Diese wird in ihrem Bestand gesichert und frei von beeinträchtigender Bebauung und Versiegelung gehalten. Folglich sind im Kronentraufbereiche nur wassergebundene Stellplätze herzustellen. Auf die Errichtung von baulichen Anlagen, Versiegelungen oder Bodenaufschüttungen/-abgrabungen ist zu verzichten.

Auf der östlichen Ecke, Marie-Schlei-Weg, steht ein Straßenbaum in Form einer Linde, der noch relativ jung und in einem guten Zustand ist. Dieser steht jedoch nicht im Plangebiet. Daher können zu diesem Baum keine Festsetzungen getroffen werden.

Ein weiterer Baum steht an der südöstlichen Ecke (Ahorn) des Plangebietes. Er hat zwar eine gute räumliche Wirkung. Leider hat er sich nur einseitig entwickelt, da er in der Vergangenheit durch einen vormaligen Nachbarbaum beschattet war. Da diesem Baum die Grundstatik fehlt, wird von einer Festsetzung abgesehen.

Weitergehende Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

Auch fehlt es in der Umgebung an Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht fortgeführt werden sollten.

Daher wird auf weitergehende grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

Es wird auf die „Artenschutzprüfung“ vom BBS Büro Greuner-Pönicke (Anlage 1) verwiesen, die folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen empfiehlt:

„Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzvögel

Fällarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der Vögel, i.d.R. zwischen 1. Oktober und Ende Februar.

Vermeidungsmaßnahme 2 Brutvögel der Staudenfluren

Wenn sich Vegetation auf der Fläche entwickelt hat, erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel, i.d.R. zwischen 1. Oktober und Ende Februar oder nach einer Überprüfung und Negativnachweis auf den Flächen.

Empfehlung 1 Fledermäuse:

Um die negativen Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf Insekten zu reduzieren, sind Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden, Beleuchtung ist so auszurichten, dass Gehölze möglichst wenig angestrahlt werden.“

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht schon bis vor kurzem da war. Das Grundstück wurde kürzlich geräumt und verfügt somit über keine natürlich gewachsene Bodenstruktur.

Das Gebiet war bis vor kurzem mit den gewerblichen Gebäuden der ehemaligen Gaststätte „*Schützenhof*“ und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut bzw. wurde zudem als Reitplatz genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Im Vorwege wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Anlage 1), dessen Zusammenfassung dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits vorhanden waren. Dadurch erfolgen keine neuen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Bargteheide. Die Planung grenzt zukünftig die Gebäudehöhen ein, was nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 war. Damit verhindert sie zukünftige Eingriffe, die sich auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m² Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad nicht erhöht, besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Bargtheide. Das Plangebiet selbst wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für kleine Kinder zu schaffen. Für größere Kinder besteht ein Spielplatz Am Weizenacker und im Bereich der Straßen Fliederbusch, Amselweg sowie Augusta-Stolberg-Straße.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Anlage 3 beinhaltet die Untersuchung des durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs und den Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Für den, durch den B-Plan-induzierten, Zusatzverkehr wird unter Punkt 4.3.2 festgestellt, dass

1. die Bewohner des Gretje-Offen-Weges und der Straße Marie-Schlei-Weg nicht zusätzlich belastet werden und
2. Für die Bewohner der Jesbeker Straße werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose Planfall errechnen sich an den Immissionsorten aus dem Straßenverkehrslärm Zunahmen von bis zu 0,2 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm liegen damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Damit sind die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf der Jersbeker Straße als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen (siehe letzter Absatz).

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die „Schalltechnische Untersuchung - Projektnummer: 11210.01“ von LAIRM CONSULT GmbH, Bargtheide, vom 18.05.2020 (siehe Anlage 3), empfiehlt unter Punkt 5.1 folgende Zusammenfassung für die Begründung:



„a) Allgemeines

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen.

Die Gebietsausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich nordöstlich der Jersbeker Straße und südwestlich der Straßen Marie-Schlei-Weg und Gretje-Offen-Weg. Im Umfeld sind Wohnnutzungen vorhanden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf den Plangeltungsbereich und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Jersbeker Straße und der Alten Landstraße wurden aus der Verkehrsuntersuchung zur Einbahnstraßenregelung in der Straße Wurth und der Jersbeker Straße in Bargteheide entnommen.

Hierbei wurde der Prognosefall B mit dem Bau der innerörtlichen Verbindungsstraße und das Einbahnstraßensystem der Variante 1 zugrunde gelegt. Dieser Fall entspricht dem worst case hinsichtlich der Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen. 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 auf der Jersbeker Straße zu erwarten sind. Ebenso sind keine wesentlich beurteilungsrelevanten Auswirkungen auf den Straßen Marie-Schlei-Weg und Gretje-Offen-Weg zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in der Jersbeker Straße zugewandten Hälfte des Plangeltungsbereichs überschritten wird. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird im Plangeltungsbereich überwiegend überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Westen des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte der Jersbeker Straße überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts im Süden des Plangebiets bis zu einem Abstand von 50 m zur Straßenmitte der Jersbeker Straße überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz ist aus Belegenheitsgründen, der Erschließung des Plangeltungsbereichs und aufgrund der Geschossigkeit und somit der Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzwand innerhalb des Plangeltungsbereiches aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

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 (Januar 2018) 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 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1: 1.000

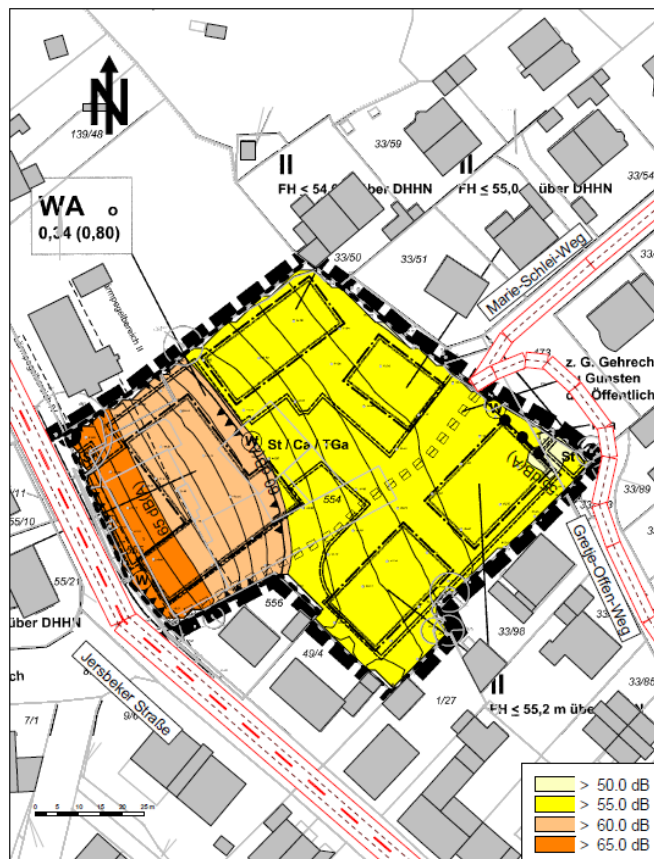


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1: 1.000

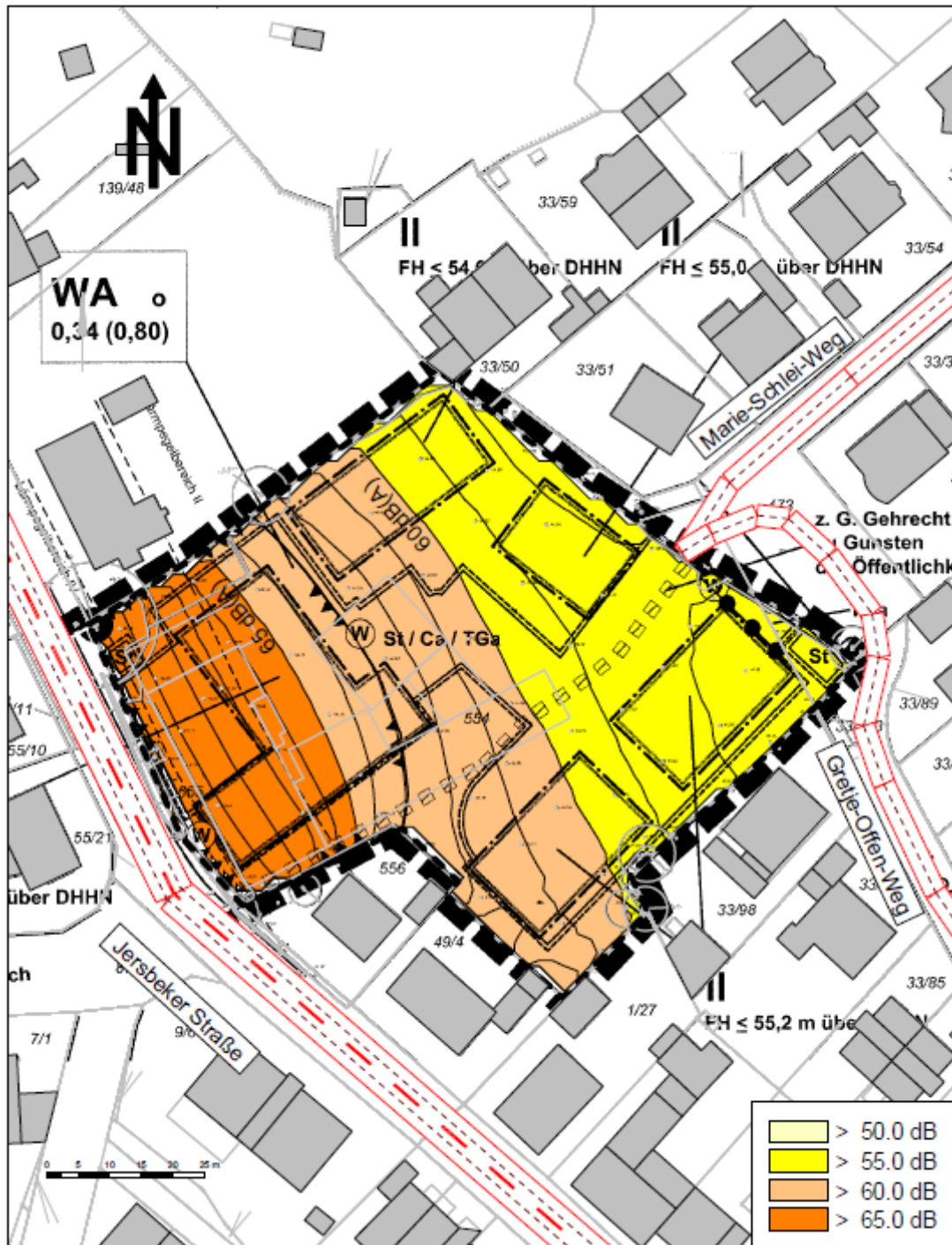
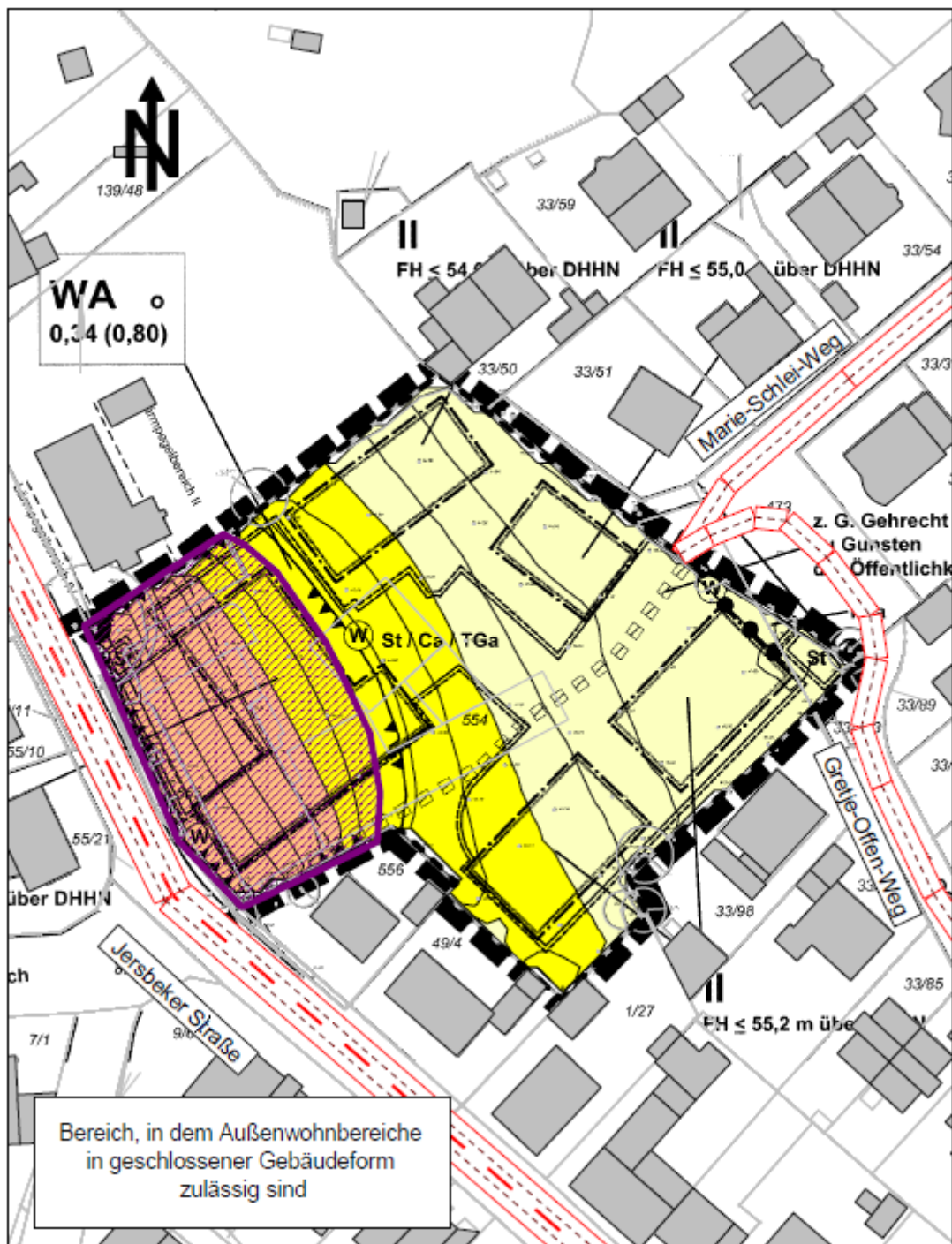


Abbildung 3: Darstellung der geschlossenen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen, Maßstab 1: 1.000



Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sowie Dachterrassen sind in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. In diesem

Bereich sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Bereiches ist generell zulässig.“

4 VER- UND ENTSORGUNG

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 des Plangebietes zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern.

Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems sind mit dem Entsorgungsträger die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Der Fachbeitrag Oberflächenentwässerung (Anlage 4) kommt unter Punkt 3 auf folgendes Ergebnis:

„Der Bebauungsplan Nr. 11 - 4. Änderung soll gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Einleitungsmenge in die Jersbeker Straße wird auf 13,0 l/s und in den Marie-Schlei-Weg auf 27,5 l/s begrenzt. (...)

Durch die Einleitungsbegrenzung ist das vorhandene Rückhaltebecken „Kruthorst“ ausreichend groß dimensioniert. Eine Anpassung des Beckens oder der Einleitungserlaubnis wird nicht erforderlich.“

Von der Festsetzung der Einleitungsbegrenzung im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesehen, da

- dafür die Rechtsgrundlagen im BauGB oder der BauNVO fehlen und
- solche Grenzen über die Jahrzehnte abänderbar sind. Ein Bebauungsplan muss daher flexibel bleiben, so dass im Rahmen der Projektplanung dann die Nachweise zu erbringen sind, die zum Zeitpunkt des Bauantrages den jeweiligen technischen Erfordernissen entsprechen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Großräumig wird die Ableitung des Oberflächenwassers durch den Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau sichergestellt.

4.3 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in der Jersbeker Straße 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.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Bargteheide wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide " gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches einen Mindestdruck bzw. eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Löschwassergrundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

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. Dies betrifft auch die mögliche Einrichtung von Hydrantenanlagen zu Übungszwecken.

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) gemäß Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 -IV 334-166.701 400 und des Arbeitsblattes 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 gemäß § 3 (3) der LBO zu beachten.

4.5 Müllentsorgung

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 handelt.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen 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.

Im Zuge der vorliegenden verbindlichen Überplanung und dessen baulicher Umsetzung sind in den Randbereichen der Jesbeker Straße und des Marie-Schlei-Wegs geeignete Standflächen für die Müllentsorgung festzulegen.

Da aufgrund des vielschichtigen Einsatzumfanges der Feuerwehr sowie möglichen übrigen Rettungseinrichtungen auch mit Sonderabfällen zu rechnen ist, sind hierfür geeignete Einrichtungen und Entsorgungswege im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung vorzusehen.

4.6 Wärmeversorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet über Wärme aus einem Blockheizwerk (BHKW) zu versorgen. Folgende Varianten werden dazu geprüft:

1. Es wird die Anschlussmöglichkeit an ein bereits vorhandenes BHKW in der Augusta-Stolberg-Straße 25 geprüft. Nach jetzigem Kenntnisstand reicht die Kapazität des vorhandenen BHKWs nicht aus, um weitere Wohneinheiten mit ausreichend Wärme zu versorgen.
2. Sollte sich dieser Sachstand bestätigen, ist der Bau eines eigenen BHKW auf dem Planungsgebiet geplant.

4.7 Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH, PTI 11, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 46 22 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Für die erforderlichen Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der TELEKOM vorzusehen.

Sofern Bedarf an Lagepläne für bestehende Telekommunikationseinrichtungen im Zuge der Erschließungsplanung bestehen, können diese bei der offiziellen Planauskunft angefordert werden. Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de, Telefon: 0341/145- 8888; Fax: 0391/580225405.



4.8 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.

Der Ausbau und die Versorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH in Nusse im Auftrage der Stadtwerke Bargtheide GmbH.

4.9 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.

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

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige



Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens, unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV), zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.3 Archäologie

Wenn, während der Erdarbeiten, Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Grundstücks 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.



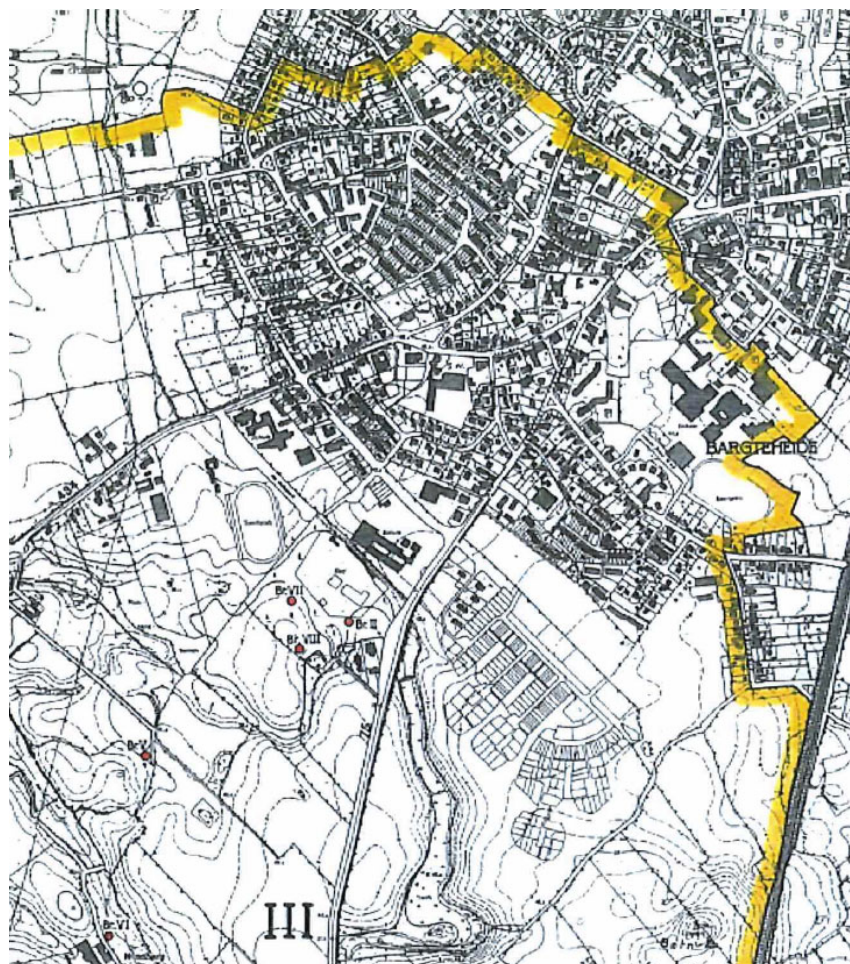
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 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 liegt im nördlichen Bereich der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes. Daher wird eine Übersicht dieser Schutzzone nachfolgend wiedergegeben. Im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung ist zu prüfen, inwieweit aus Gründen der Vorsorge durch geeignete Maßnahmen auf dem Gelände eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen werden kann.

Bild 8: Umgrenzung Wasserschutzgebiet – Abgrenzung Zone III



5.5 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).

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	6.330 m ²
Verkehrsfläche	310 m ²
Gesamt	6.640 m² (0,64 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung ca. 59 zusätzliche Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 4. Dezember 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Bargteheide, 22 JAN 2021



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
Bürgermeisterin

09 FEB 2021

Der B-Plan Nr. 11, 4. Änderung, ist am in Kraft getreten.

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)