



**STADT
BARGTEHEIDE**
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südlich Am Krögen, westlich Wilhelm-Hauff-Weg sowie
Wilhelm-Hauff-Weg von der Einmündung Am Krögen bis südlich der
Einmündung Gebrüder-Grimm-Weg

Inhalt:

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	10 - 12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 19
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	20 - 22
6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe	
a) Artenschutzrechtliche Belange	23 - 24
b) Ermittlung der Eingriffe	25 - 27
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	28
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	29
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	30
b) Allgemeine Hinweise	31 - 32
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	33
b) Bisherige Planung	34
c) Neue Planung	35 - 36
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung	37
12. Flächennutzungsplan -16. Änderung- durch Berichtigung	38
Vermerk: Beschluss über die Begründung	39

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung
zum Neubau einer Kindertagesstätte am Fischbeker Weg
im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37
der Stadt Bargteheide
Stand: 21. April 2009

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Baugrundbeurteilung
Bebauung „Voigtländerkoppel“ Am Krögen / Voßkuhlenweg
in Bargteheide
Stand: April 2009

Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau
Dipl.-Ing. Holger Cords
Fischbeker Weg 7
22941 Bargteheide

--

Schalltechnische Stellungnahme für die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bargteheide
„Ermittlung zum Verkehrslärm“
Stand: 07. August 2009

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bargteheide ist rechtswirksam ab dem 07. Februar 2006.

Aufgrund eines Normenkontrollverfahrens hat das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht am 14. Februar 2008 verkündet, dass der Bebauungsplan Nr. 37 hinsichtlich des Flurstückes 39 der Flur 7 Gemarkung Bargteheide für unwirksam erklärt wird. (Az.: 1 KN 10/07). Dies ist bekannt gemacht im Stormarner Tageblatt am 28. Juli 2008 unter Beifügung einer Übersicht mit Umgrenzung und Schraffierung des für unwirksam erklärten Flurstückes; sie wird nachfolgend wiedergegeben.



Für den vorstehend bezeichneten Teilbereich des Plangebiets sowie die überwiegenden Bereiche des Wilhelm-Hauff-Weges, von der Einmündung Am Krögen bis südlich Einmündung des Gebrüder-Grimm-Weges, bestehen städtebauliche Planungsanforderungen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 18. Juni 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung, Gebiet: südlich Am Krögen, westlich Wilhelm-Hauff-Weg sowie Wilhelm-Hauff-Weg von der Einmündung Am Krögen bis südlich der Einmündung Gebrüder-Grimm-Weg, 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 17. August 2009.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2009 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. 37 – 1. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 18. Juni 2009 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 13. August 2009 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. September 2009.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 25. August 2009 bis zum 25. September 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 17. August 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 08. Oktober 2009 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 08. Oktober 2009 erneut als Entwurf beschlossen, 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 03. November 2009 bis zum 17. November 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 26. Oktober 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

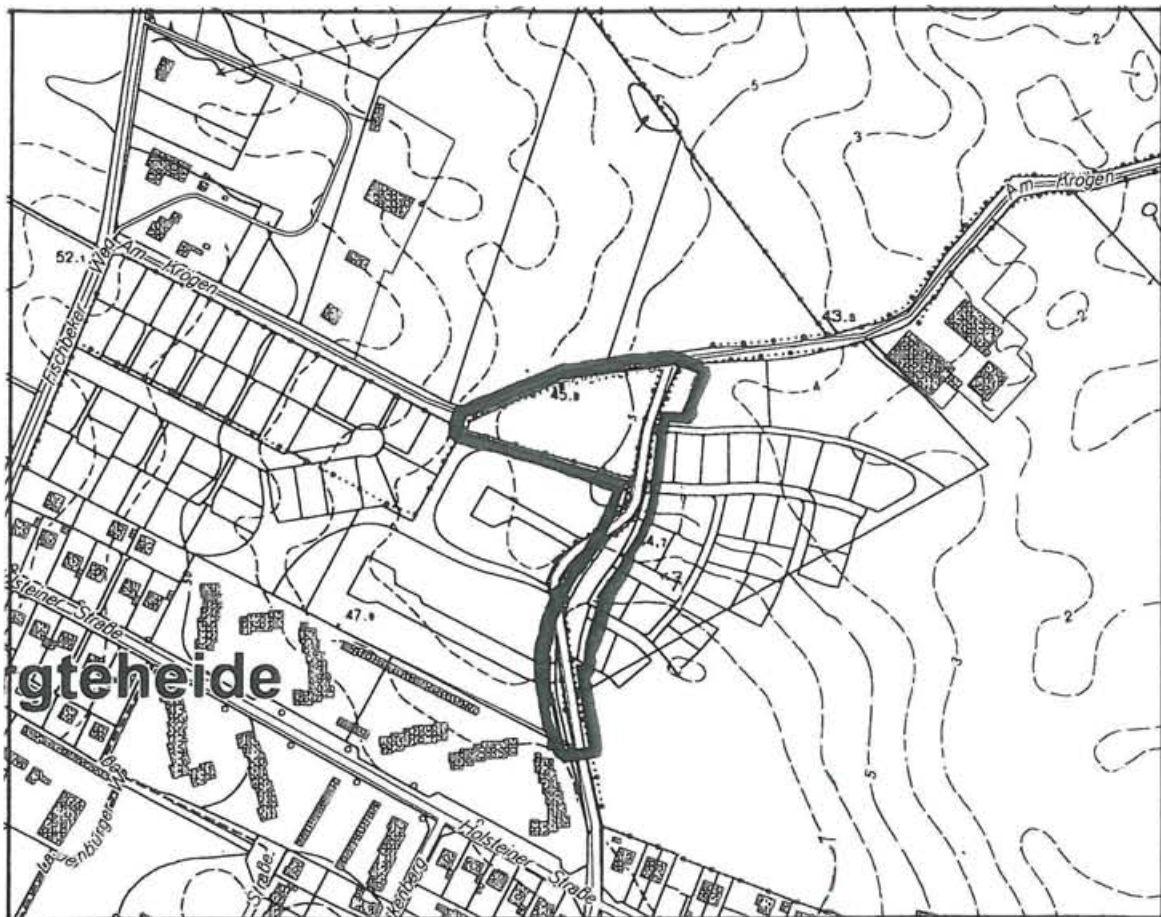
Mit Schreiben vom 22. Oktober 2009 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. November 2009.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 08. Oktober 2009 ist der Bebauungsplan Nr. 37 – 1. 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. 37 – 1. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – und hier insbesondere seiner 5. Änderung. Im Flächennutzungsplan –Neuaufstellung– 1993 ist die betreffende Fläche des künftigen Allgemeinen Wohngebietes, südlich der Straße Am Krögen als extensiv genutzte Gras- und Krautflur dargestellt. Wesentliche Teile des künftigen Wilhelm-Hauff-Weges sind hierin gleichfalls als Wohnbauflächen dargestellt. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist südlich des Weges Am Krögen für den nördlichen Teil des Wilhelm-Hauff-Weges eine Grünfläche –Kinderspielplatz– dargestellt.

In der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist unter dem Plan „Maßnahmen“ der Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebietes als Acker dargestellt. Der Bereich des künftigen Wilhelm-Hauff-Weges ist als Straßenfläche dargestellt. Sowohl die Ackerfläche als auch die Straßenfläche sind in Teilbereichen durch lineare Grünabgrenzungen eingefasst.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde einschließlich NN-bezogener Höhenlinien.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen für den Bereich südlich der Straße Am Krögen neue Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, in dem auch die Möglichkeit der Errichtung einer bis zu viergruppigen Kindertagesstätte gesichert werden soll. Der Teilbereich des Plangebietes westlich des Wilhelm-Hauff-Weges ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit entsprechender Einfassung durch zu erhaltende Knickstrukturen, die als private Grünflächen festgesetzt sind. Der Bereich des künftigen Wilhelm-Hauff-Weges ist als Verkehrsfläche mit differenzierten Strukturen festgesetzt. Dies betrifft auch Teile der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz– östlich des Wilhelm-Hauff-Weges, in die hinein Flächen für das Parken von Fahrzeugen entwickelt werden sollen.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Krögen, teilweise beidseitig des Wilhelm-Hauff-Weges und der Wilhelm-Hauff-Weg selbst.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 1. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 7 die Flurstücke 115, 128, 114, 102 und 121 vollständig sowie 39, 257, 215 und 108 teilweise und in der Flur 8 die Flurstücke 211, 215, 223, 225, 227, 228 und 230 jeweils teilweise.

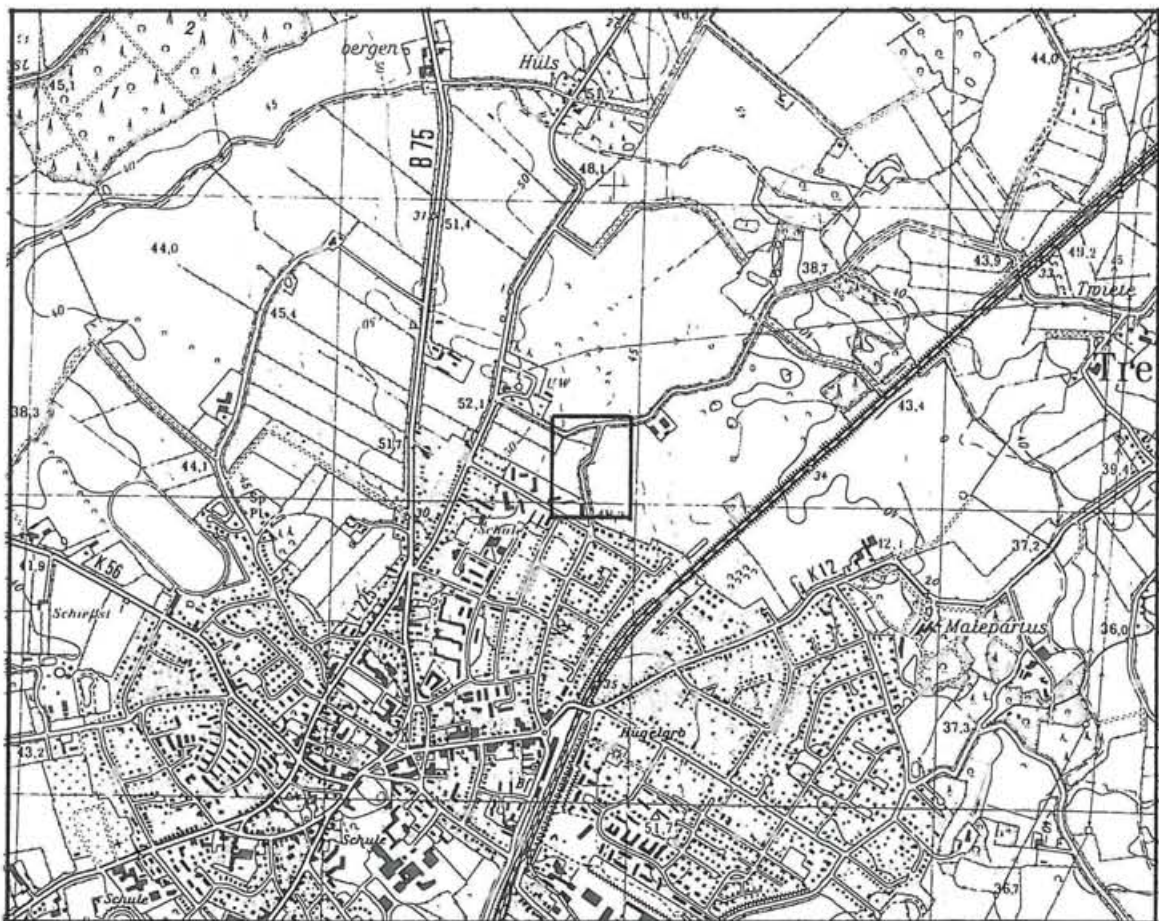
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.665 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Allgemeines Wohngebiet**
WA II ED GRZ 0,3
mit einer Fläche von ca. 44 qm
- **Als allgemeines Wohngebiet**
WA II o GRZ 0,4
mit einer Fläche von ca. 3.829 qm
- Übertrag 3.873 qm

Übertrag	3.873 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Fläche von ca.	2.210 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche -Parkplätze- mit einer Fläche von ca.	630 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche -Straßenbegleitgrün- mit einer Fläche von ca.	53 qm
- Als private Grünfläche Knickrandstreifen mit Knick vorhanden bzw. neu mit einer Fläche von ca.	1.847 qm
- Als Wasserfläche -Kleingewässer wechselfeucht- mit einer Fläche von ca.	52 qm
	<u>8.665 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen neue Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfes entwickelt werden. Innerhalb dieser Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes soll planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte gesichert werden. Unter Beachtung des möglichen demographischen Wandels sollen langfristig auch andere soziale Nutzungen möglich sein können bis hin zu Wohnnutzungen durch Umnutzung dann vorhandener Baubestände.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Wohnbauflächen sowie auf Grund des Erfordernisses für eine Umstrukturierung wesentlicher Teile des Wilhelm-Hauff- Weges ist der Wilhelm-Hauff-Weg in das Plangebiet mit einbezogen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen.

Der Ursprungsbebauungsplan ist rechtswirksam und befindet sich in der erschließungstechnischen und auch baulichen Umsetzungsphase. Die verkehrlichen Erschließungen zum Ausbau der randlichen wie auch innergebietlichen Verkehrszüge befinden sich bereits im Stadium des Endausbaus. In den verschiedenen Bereichen der Bauflächen ist bereits eine Vielzahl der Grundstücke bebaut. Weitere Grundstücke sind zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs verkauft. Für weitere Grundstücke bestehen Optionen von Bauträgern zur Prüfung der Vermarktbarkeit.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist daher davon auszugehen, dass sich die Erschließungsmaßnahmen, verkehrlich wie infrastrukturell, in der Endphase befinden.

Durch Beschluss des schleswig-holsteinischen Obergerichtes ist der Bereich des Flurstückes 39 der Flur 7 Gemarkung Bargteheide bezüglich seines städtebaulichen Inhaltes für unwirksam erklärt worden.

Hierzu ist festzustellen, dass der Bereich des Flurstückes 39, in der vorliegenden Planung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt war, jedoch nicht mit irgendwelchen Ausgleichsmaßnahmen oder auch selbst als Ausgleichsfläche festgesetzt worden war. Dies bedeutet, dass unter Beachtung der Gerichtsentscheidung es sich um eine Fläche handelt, die in diesem Fall einer Fläche für die Landwirtschaft gleich zu stellen ist.

Nachfolgend wird die Abprüfung zu § 13a BauGB dargelegt:

- Das Plangebiet setzt sich aus ca. 3.873 qm neu zu entwickelnder Baufläche als Allgemeines Wohngebiet zusammen, wobei der größere Bereich mit einer privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick- von ca. 1.847 qm eingefasst wird. Weiter sind öffentliche Verkehrsflächen des Wilhelm-Hauff-Weges, von der Einmündung Am Krögen bis südlich der Einmündung des Gebrüder-Grimm-Weges, mit einer Fläche von ca. 2.893 qm einbezogen. Darüber hinaus ist ein Teil der bisherigen öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz- am nordöstlichen Ende des Wilhelm-Hauff-Weges Plangebietsbestandteil. Diese Flächen dienen vorwiegend der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich verkehrlicher Infrastruktur. In dieser Baufläche ist auch ggf. die Entwicklung von sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

einschließlich zugehöriger Freiflächen und Stellplätze vorgesehen. Der Verkehrsflächenanteil des Wilhelm-Hauff-Weges dient unter anderem auch der Bereitstellung erforderlicher weiterer Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

Aufgrund seiner Gesamtgröße, auch unter Einbeziehung der Verkehrsflächen und der Grünflächen, mit insgesamt ca. 8.665 qm liegt der Anteil der jeweils realisierbaren Grundfläche bei ca. 1.545 qm, also deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert.

Der Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung erfüllt die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch.

- Mit der Änderung werden Flächen neu versiegelt. Dieser Flächenanteil der künftigen Grundfläche liegt bei ca. 1.545 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung nach Durchführung des Planverfahrens.
- Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen, der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung, dem begrenzten Entfernen von Grünstrukturen und der Umgestaltung der Verkehrsflächen mit weiteren versiegelten Flächen gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet

- als Baufläche 3.829 qm x GRZ 0,4 =	1.531,6 qm
- als Baufläche 44 qm x GRZ 0,3 =	13,2 qm
- zulässige Überschreitung 3.829 qm x GRZ 0,4 x Überschreitung 0,75 =	1.148,7 qm
- zulässige Überschreitung 44 qm x GRZ 0,3 x Überschreitung 0,75 =	9,9 qm
- Knickverlust bei bis zu 5 Knickdurchbrüchen je max. 6,5 m	ca. 32,5 lfdm
- Verlust sonstiger Vegetationsflächen im Umfang der neuen Baufläche WA	

Verkehrsfläche

- | | |
|---|------------|
| - Reduzierung öffentlicher Grünfläche –Kinderspielplatz- um | ca. 384 qm |
| - teilversiegelte neue Verkehrsfläche an Grünfläche | ca. 120 qm |
| - Reduzierung von Bauflächen | ca. 74 qm |
| - neu versiegelte Verkehrsfläche | ca. 84 qm |
| - Verlust eines prägenden Einzelbaums | |

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, mit Ausnahme des Knickverlustes, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst zum einen den Bereich des Grundstückes südlich der Straße Am Krögen und westlich des Wilhelm-Hauff-Weges, der durch Beschluss des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes bezüglich seines Inhaltes für unwirksam erklärt wurde. Dieser Bereich war seinerzeit als private Grünfläche festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung soll dieser Bereich nunmehr als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet– entwickelt werden unter Berücksichtigung erforderlicher Schutzflächen zum Erhalt der vorhandenen randlichen Knickstrukturen. Diese Schutzfläche ist als private Grünfläche – Knickrandstreifen– festgesetzt.

Des Weiteren ist der Bereich des neu entwickelten Wilhelm-Hauff-Weges, von seiner Einmündung im Norden in die Straße Am Krögen bis hin südlich der Einmündung des Gebrüder-Grimm-Weges, Plangebietsbestandteil. Ziel ist es hier, die Verkehrsfläche neu zu ordnen, als dass an der Ostseite des Straßenzuges umfangreiche Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung festgesetzt werden, um hierüber eine verkehrstechnisch bessere Struktur des Straßenzuges zu erreichen. Da die bisher vorgesehene Verkehrsflächenbreite hierfür nicht ausreichend ist, werden von den östlich angrenzenden Grundstücken in Teilbereichen erforderliche schmale Streifen dem Straßenzug zugeordnet.

Mit der Entwicklung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten gesichert werden. Zunächst ist hier die Errichtung einer bis zu viergruppigen Kindertagesstätte vorgesehen. Hierbei wird bewusst auf die Nutzungsvorgabe einer Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung verzichtet, um einen größeren Entwicklungsrahmen, insbesondere auch über mögliche Nutzungsänderungen vorhalten zu können. Es ist jedoch nicht vorgesehen, innerhalb des Bauflächenbereiches eine Kindertagesstätte und eine normale Wohnnutzung gleichzeitig zu entwickeln.

Die bauliche Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Nutzung ist in zulässig zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese hohe bauliche Dichte ist erforderlich, um auf relativ kleinen Grundstücksbereichen die notwendigen baulichen Anlagen errichten zu können und orientiert sich in der Nutzungsvorgabe an die unmittelbar südlich angrenzenden Bauflächen. Dies betrifft auch die zu beachtenden Vorgaben aus den gegebenen Baugrundverhältnissen, die, je nach konkreter Bauweise, zu weiteren Reduzierungen der Bebauungsmöglichkeiten führen.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Dies betrifft auch eine Firsthöhenbeschränkung der künftigen baulichen Anlagen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus dem Ursprungsbebauungsplan und sind auf die besonderen Erfordernisse des Plangebietsteiles abgestellt.

Sofern, wie zunächst vorgesehen, die Errichtung einer Kindertagesstätte entwickelt wird, sollte auf die strukturellen Vorgaben der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Neubau einer Kindertagesstätte am Fischbeker Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Bargteheide vom 21. April 2009 zurückgegriffen werden, weil hierüber bezüglich der Standorte für die Gebäude, der Stellplatzanlagen und die erforderlichen Freiflächen ein verträgliches Nebeneinander zu den südlich und östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Bauflächen gesichert werden kann.

Für den Bereich des Plangebietes 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 11 der Begründung wiedergegeben.

An der Nordostecke des größeren Allgemeinen Wohngebietes, westlich des Wilhelm-Hauff-Weges, ist die Neuanlage eines Kleingewässers vorgesehen, das hier die Funktionalität der vorhandenen Grünstrukturen ergänzen soll. Es ist als Wasserfläche nach § 9(1)16 BauGB festgesetzt und soll durch entsprechende bauliche Gestaltung als wechselfeuchtes Kleingewässer angelegt werden. Zum Schutz dieses neu anzulegenden Kleingewässers und den bereits vorhandenen Knickstrukturen sind Schutzflächen als Knickrandstreifen mit vorhandenem Knick festgesetzt. Durch Text sind entsprechende Regelungen hierzu getroffen. Diese Knickschutzstreifen dienen nicht dem Ausgleich, sondern es handelt sich nur um eine Maßnahmenfläche. Mit den getroffenen Abstandsweiten dieser Schutzflächen von 3,0 m bis 6,0 m zum künftigen Kleingewässer kann ein hinreichender Schutz sichergestellt werden. Diese Neuanlage der Wasserfläche ist Ersatzmaßnahme für das nicht weiter zu erhaltende Kleingewässer südöstlich des Ludwig-Bechstein-Weges, was zwischenzeitig dauernd trockengefallen ist und im vertretbaren wirtschaftlich Rahmen nicht wieder vernässt werden kann.

Für den Bereich des Straßenzuges des Wilhelm-Hauff-Weges besteht ein umfangreiches Erfordernis zur Umstrukturierung, bei dem bisher vorgesehene beidseitige Parkstreifen in Längsaufstellung aufgehoben und die notwendigen öffentlichen Parkplätze nunmehr an der Ostseite des Straßenzuges angeordnet werden. Hierbei ist zu Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächenbreiten ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1,0 m Breite an der Ostseite erforderlich. Hierzu werden die dort bisher vorgesehenen Bauflächen- und Grünflächenbereiche entsprechend reduziert. Nur im Südteil des Straßenzuges kann im Umkehrschluss die bisher vorgesehene Verkehrsflächenbreite um einen ca. 2,0 m breiten Streifen reduziert werden, der hier dann als Allgemeines Wohngebiet mit den weiteren Nutzungsvorgaben einer zulässig zweigeschossigen Bebauung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt wird. Die Baufläche soll dem östlich liegenden Baugrundstück zugeordnet werden. Über diese Neuordnung des Straßenzuges können die für den Ostteil des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Parkplätze gesichert werden, insbesondere auch unter Einbeziehung der weiteren Parkplätze am nördlichen Ende des Straßenzuges. Insgesamt entstehen innerhalb des Plangeltungsbereiches 38 Parkplätze in Senkrechtaufstellung und 4 in Längsaufstellung. Bis zur südlich liegenden Holsteiner Straße werden über den Ursprungsbebauungsplan weitere Parkplätze in Längsaufstellung gesichert.

Die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen von den Straßenzügen Am Krögen und des Wilhelm-Hauff-Weges sowie von der Bahnlinie Hamburg/Lübeck sind in der Schalltechnischen Stellungnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bargteheide „Ermittlung zum Verkehrslärm“ vom 07. August 2009 ermittelt und aufgearbeitet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen zu sichern sind.

Zu den erforderlichen Eingriffen in Grünstrukturen ist darauf hinzuweisen, dass in der Zeit vom 15. März bis 30. September Bäume, Knicks, Hecken, anderes Gebüsch und sonstige Gehölze gemäß § 34 Abs. 6 Ziffer Landesnaturschutzgesetz weder zu fällen, zu roden, auf den Stock zu setzen oder auf sonstige Weise zu beseitigen sind.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 1. Änderung wird durch die bestehende Straße Am Krögen im Norden und durch den neu entwickelten Wilhelm-Hauff-Weg als zentrale Verkehrsachse des Bebauungsplanes Nr. 37 vom Voßkuhlenweg bis zur Straße Am Krögen direkt erschlossen.

Der Wilhelm-Hauff-Weg ist in wesentlichen Teilen Plangebietsbestandteil, da ein Erfordernis zur umfangreichen Neustrukturierung dieser Verkehrsfläche besteht.

Diese Umstrukturierung des Wilhelm-Hauff-Weges erfolgt vorrangig auf den bereits bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich in Teilbereichen auf der Ostseite erfolgt eine Einbeziehung von angrenzenden Bauflächen bzw. öffentlichen Grünflächen vorwiegend zur Anlage von Parkplätzen.

Bei der Umgestaltung des Wilhelm-Hauff-Weges verbleibt es bei einem durchgehenden Fußweg entlang der Westseite, von der Einmündung der Holsteiner Straße im Süden bis hin zur Straße Am Krögen im Norden. Neben zwei Fahrbahnverschnenkungen werden überwiegend auch die auf der Westseite der Fahrbahn vorgesehenen Parkplätze in Längsaufstellung aufgelöst und auf der Ostseite in Senkrechtaufstellung neu angeordnet. Hierbei erfolgt eine deutliche Erhöhung der Gesamtanzahl der öffentlichen Parkplätze entlang dieses Straßenzuges. Dies dient zur Kompensation von an deren Stellen entfallenden öffentlichen Parkplätzen insbesondere auf Grund erforderlicher Grundstückszufahrten. Mit der Umstrukturierung kann der relativ hohe Anteil öffentlicher Parkplätze im östlichen Teil des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes erhalten und sogar angemessen erhöht werden.

Mit der Neustrukturierung des Wilhelm-Hauff-Weges können entlang dieses Straßenzuges von im Norden Am Krögen bis im Süden Holsteiner Straße insgesamt 8 Parkplätze in Längsaufstellung, teilweise außerhalb des Plangebietes, und insgesamt 38 Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgehalten werden.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der vorhandenen randlichen Straßenzüge sowie der betroffenen Erschließungsstraßen sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Regelquerschnitte:

- | | |
|--------------|---|
| a – a | Am Krögen, westlich Einmündung Wilhelm-Hauff-Weg von Nord nach Süd
1,0 m unbefestigter Randstreifen, 3,2 m Fahrbahn, 1,3 m unbefestigter Randstreifen
= gesamt 5,5 m |
| b – b | Am Krögen, östlich Einmündung Wilhelm-Hauff-Weg von Nord nach Süd
1,0 m unbefestigter Randstreifen, 3,2 m Fahrbahn, 1,7 m unbefestigter Randstreifen
= gesamt 5,9 m |
| c – c | Wilhelm-Hauff-Weg an östliche Grünfläche –Kinderspielplatz- von West nach Ost
1,5 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 6,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung =
gesamt 12,5 m |

- d – d** **Wilhelm-Hauff-Weg, Einengungsstelle an nach Osten abgehenden Wanderweg von West nach Ost**
1,5 m Fußweg, 1,25 m Aufstellfläche (an Einengungsstelle), 3,25 m Fahrbahn =
gesamt 6,0 m
- e – e** **Wilhelm-Hauff-Weg, nördlich Erich-Kästner-Weg von West nach Ost**
1,5 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 0,25 befestigter Randstreifen = gesamt 6,25 m
- f – f** **Erich-Kästner-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Nord nach Süd**
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- f₁ – f₁** **Erich-Kästner-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Nord nach Süd**
1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 3,5 m Fahrbahn
(Einengung), 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- g – g** **Wilhelm-Hauff-Weg, vor Nr. 4**
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 5,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung =
gesamt 12,5 m
- h – h** **Wilhelm-Hauff-Weg, südlich Einmündung Gebrüder-Grimm-Weg mit Parkstreifen an der Ostseite**
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 1,0 m
Straßenbegleitgrün = gesamt 10,0 m
- i – i** **Wilhelm-Hauff-Weg im Bereich der Fahrbahnverschwenkung**
1,5 m Fußweg, 7,5 m Fahrbahn (Verschwenkung), 1,0 m Straßenbegleitgrün =
gesamt 10,0 m
- j – j** **Wilhelm-Hauff-Weg mit Parkstreifen an der Westseite**
1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 5,5 m Fahrbahn, 1,0 m
Straßenbegleitgrün = gesamt 10,0 m
- k – k** **Hans-Christian-Andersen-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Süd nach Nord**
2,0 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 2,0 Parkstreifen in Längsaufstellung =
gesamt 13,0 m
- l – l** **Wilhelm-Busch-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Nord nach Süd**
1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- l₁ – l₁** **Wilhelm-Busch-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Nord nach Süd**
1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 3,5 m Fahrbahn
(Einengung), 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- m – m** **Gebrüder-Grimm-Weg (außerhalb des Plangebiets) von Süd nach Nord**
2,0 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 5,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung =
gesamt 13,0 m

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend gemeindliche 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 zu sichern.

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

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV-334-166-701.400- für eine Löschzeit von 2 Stunden in dem überplanten Baugebiet des Allgemeinen Wohngebietes als Grundschutz sicherzustellen. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger Holsteiner Wasser GmbH Wasserwerk Haseldorfer Marsch bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass von deren Seite mit Mail vom 20. Oktober 2009 Folgendes mitgeteilt wird:

zu Ihrer Anfrage bezüglich der Löschwasserversorgung vom 01.10.2009 teilen wir Ihnen mit, dass die Löschwasserbereitstellung grundsätzlich möglich ist. Dieses haben wir durch eine Rohrnetzberechnung ermitteln lassen.

Wir weisen darauf hin, dass durch diese e-Mail keine rechtlichen Verpflichtungen geltend gemacht werden können.

Unser Wassernetz ist für die Trinkwasserversorgung ausgelegt und eine Versorgung mit Löschwasser kann nicht garantiert werden.

Gründe dafür können erhöhte Entnahmen in den abgabestarken Sommermonaten oder z. B. Rohrbrüche sein.

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 wird von Seiten des Versorgungsträgers Trink- und Brauchwasser jedoch eine ausreichende Löschwasserversorgung mit 96 cbm/h über zwei Stunden gewährleistet.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9. b der Begründung)

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

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in dem bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzug 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 9. b der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI-Bauherrenabteilung, Fackenburg Alle 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. 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, nächstgelegen an der Ecke Fischbeker Weg/Am Krögen und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9. b der Begründung)

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

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.

Auf den Baugrundstücken sind Müllgefäßstandplätze im Nahbereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin im bedarfsgerechten Umfang anzulegen. Die notwendige Befestigung ist wasserdurchlässig auszubilden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehende Fläche für den Gemeinbedarf zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. 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.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Auch bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen sind in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist, soweit erforderlich, mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das vorhandene Regenwasserleitungssystem im Wilhelm-Hauff-Weg. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung in das vorhandene System erforderlich.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden über weitere Leitungssysteme für den Bereich des Plangebietes letztendlich großräumig in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES GROOTBEK abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme südlich der Straße Am Krögen, östlich abgesetzt Wilhelm-Hauff-Weg. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist hinreichend leistungsfähig, um auch die Zusatzmengen des hinzukommenden Oberflächenwassers aufzunehmen. Eine Abflussverschärfung in das Verbandsgewässer ist nicht gegeben.

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

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird an seiner Nordseite von der Straße Am Krögen und an seiner Ostseite vom Wilhelm-Hauff-Weg berührt. Der Wilhelm-Hauff-Weg dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Wohnbebauung und ggf auch aus den zu entwickelnden sozialen Einrichtungen des Plangebietes.

Zum Nachweis der Verträglichkeiten, bezogen auf die Lärmbelastungen von den betroffenen Verkehrsflächen und der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ist die Schalltechnische Stellungnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bargteheide „Ermittlung zum Verkehrslärm“ mit Datum vom 07. August 2009 durch das Büro Lairm Consult GmbH, 22941 Hammoor, erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin ist festgestellt, dass besondere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Lärmbelastungen von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungen an allen Gebäudeseiten erforderlich. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in der Berechnung die höhere Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen in Allgemeinen Wohngebieten im erforderlichen Umfang berücksichtigt ist.

Nachfolgend wird aus der Stellungnahme zu „7. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

7. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1. Begründung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, 1. Änderung der Stadt Bargteheide wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Schienenverkehrs auf der DBAG-Strecke Hamburg – Lübeck und durch Emissionen der Straßen Wilhelm-Hauff-Weg und Am Krögen belastet.

Der Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage wird innerhalb der geplanten Baugrenzen überwiegend eingehalten. Lediglich im nordöstlichen Teil in einem Abstand von bis zu 7,5 m zu den geplanten nordöstlichen Baugrenzen sowie in einem schmalen Bereich entlang des Wilhelm-Hauff-Weges in einem Abstand von bis zu 2,0 m zu den geplanten Baugrenzen sind geringe Überschreitungen bis 1 dB(A) im lautesten Geschoss (2. OG) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird innerhalb des geplanten Baugebietes eingehalten.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Der nächtliche Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird innerhalb der geplanten Baugrenzen generell überschritten. Ebenso wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts innerhalb des geplanten Baugebietes generell überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche werden aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen, da der Orientierungswert tags in den

ebenerdigen Außenwohnbereichen eingehalten und im lautesten Geschoss nur geringfügig überschritten wird. Die Überschreitung des Orientierungswertes und des Immissionsgrenzwertes nachts sind durch den Schienenverkehrslärm bedingt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wären nur durch baulichen Lärmschutz entlang der Bahntrasse möglich. Dies kann mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht umgesetzt werden.

Der Schutz der geplanten Bebauung erfolgt ersatzweise durch passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Im Plangeltungsbereich gelten die Lärmpegelbereiche I und II. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich, da diese Anforderungen von üblichen Außenbauteilen eingehalten werden.

Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft im vorliegenden Fall das gesamte Plangebiet.

7.2. Festsetzungen

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37, 1. Änderung, der Stadt Bargteheide werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen Fronten der geplanten Gebäude innerhalb der Baugrenzen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil „Festsetzungen“ aufzunehmen:
„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.“

Sofern im Bereich der Wohnbauflächen soziale Einrichtungen als Kindertagesstätte entstehen werden, liegt hierfür bereits die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau einer Kindertagesstätte am Fischbeker Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Bargteheide vom 21. April 2009, vor, erstellt durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor, die gleichfalls Anlage der Begründung ist. Hierin ist festgestellt, dass besondere Maßnahmen des aktiven wie passiven Schallschutzes aus der Nutzung als Kindertagesstätte nicht zusätzlich zu berücksichtigen sind, sofern die Anordnung und Entwicklung der Einrichtung die Rahmenvorgaben aus dem Gutachten für die Kindertagesstätte beachtet. Dies betrifft die Lage der Gebäude, die Stellplätze sowie die erforderlichen Freiflächen der Kindertagesstätte.

Diese besondere Untersuchung dient auch dem Nachweis der Verträglichkeit gegenüber den unmittelbar benachbarten Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes.

Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen.

Gerüche

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 liegt im Nahbereich zu zwei intensiven Tierhaltungsbetrieben. Die hieraus abzuleitenden Problematiken sind in dem Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Holsteiner Straße/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargteheide von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, 21734 Oederquart, Stand Juli 2004, aufgearbeitet, das über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 öffentlich zugänglich ist. Zum Nachvollzug der Immissionssituation wird nachfolgend die Abbildung 2 des Gutachtens mit Darstellung der Isolinien der Geruchshäufigkeiten von 10 % und 15 % wiedergegeben. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet.

Aus Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Krögen/Holsteiner Straße/Vosskuhlenweg“ der Stadt Bargteheide, Stand: Juli 2004, unmaßstäblich:

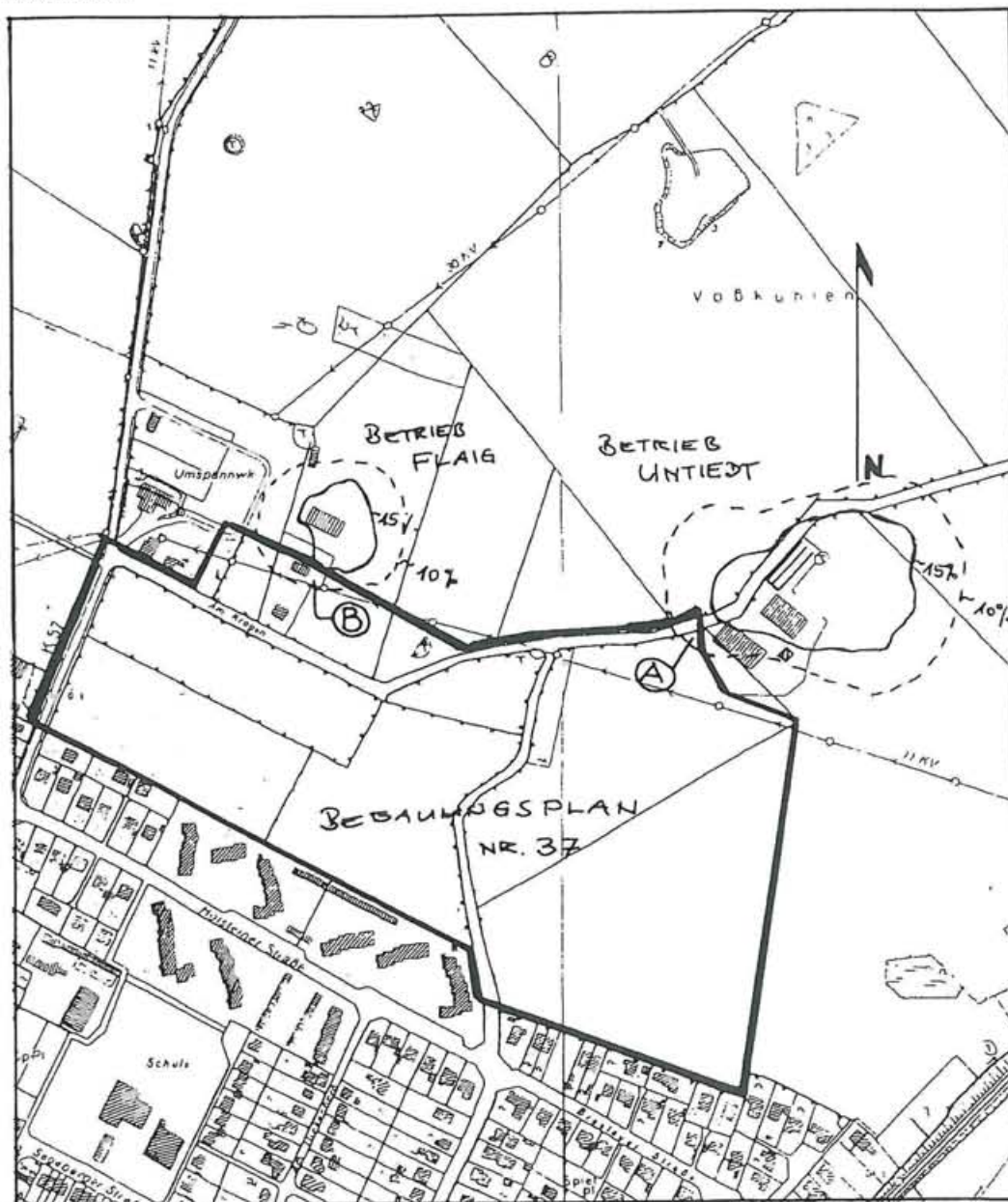


Abb. 2: Darstellung der Isolinien der Geruchshäufigkeit von 10 % und 15 % (Geruchsjahresstunde bei einer Immissionskonzentration von 1 GE/m³), interpoliert aus einem 50 m-Raster (AKS Hamburg-Fuhlsbüttel), bei Betrachtung der Emissionsquellen der Betriebe Untiedt und Flaig.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

a) Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist von zwei unterschiedlich strukturierten Bereichen geprägt. Zum einen die künftigen Bauflächen westlich des Wilhelm-Hauff-Weges als Allgemeines Wohngebiet, das eingefasst ist durch vorhandene Knickstrukturen mit einigen prägenden Einzelbäumen und einer in der Nordostecke gelegenen wechselfeuchten Senke, die künftig als wechselfeuchtes Kleingewässer durch entsprechende Vertiefung angelegt werden soll und zum anderen durch die Neutrassierung des seinerzeitigen Feldweges, nunmehr als Wilhelm-Hauff-Weg. Diese neu entstehende Haupteerschließungsachse wird im Süden durch einen östlich liegenden und im Norden durch einen westlich liegenden Knick begleitet.

Die größeren neu entwickelten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind auf einer bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt außerhalb der Bauflächen im Bereich des Straßenzuges Wilhelm-Hauff-Weg. Die Grundstücksanbindung soll zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin über höchstens 5 Knickdurchbrüche bis jeweils 6,5 m maximale Breite erfolgen. Die Zufahrten hierfür sind gemäß textlichen Regelungen in einer Breite bis 4,0 m vorgesehen. Sofern auf den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung größerer kirchlicher, kultureller oder sozialer Einrichtungen erfolgt, ist hierfür eine Ausnahme vorgesehen, die jeweils eine maximale Breite der Zufahrtnahme bis 6,0 m zulässt bei gleicher Knickdurchbruchbreite von 6,5 m. Die hiernach verbleibenden Knickstrukturen einschließlich zugeordneter Schutzflächen als Knickschutzstreifen werden auf Dauer erhalten. Dies betrifft auch die Knickstruktur entlang des südlichen Teiles des Wilhelm-Hauff-Weges sowie den neu anzulegenden Knick östlich des Wilhelm-Hauff-Weges an die Grünfläche – Kinderspielplatz- angrenzend. Hier ist die Neuanlage eines Knicks durch Umsetzen in einer Länge bis 30 m vorgesehen.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 42, 43 und 62 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies auf Grund der klaren Struktur als nicht erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten Bebauungsplangebietten herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bauflächen sowie Freiflächen des Kinderspielplatzes bis hin zu den im Ausbau befindlichen Verkehrsflächen der Straßenzüge Wilhelm-Hauff-Weg, Erich-Kästner-Weg und Hans-Christian-Andersen-Weg mit ihren zu befestigenden Flächen ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchlosen Vögeln durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben. Es sind jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnlich strukturierte Lebensräume vorhanden, so dass ein Ausweichen der verbreiteten, anspruchlosen Vögel ohne Weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in alt bebauten Bereichen des näheren Stadtbereiches vorhanden sein können. Durch die Flächenumwandlung dieser Ackerfläche kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des künftigen Ortsrandes weiterhin erhalten bleibt. Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks, als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 34 (6) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis 14. März zulässig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Gehölzverlustes nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche der Grundstücke weiterhin als Frei- und Gartenfläche genutzt und angelegt werden. Dies betrifft auch die nachfolgende Begrünung durch die Bepflanzungsmaßnahmen zu neu angelegten Knicks, vorwiegend östlich des Plangeltungsbereiches.

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 02. September 2009 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Stadt wird dies entsprechend beachten.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffeb) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in den Baum- und Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen. Sie resultieren aus der Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und den hiermit zusammenhängenden Knickdurchbrüchen zur verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung. Aus der Umstrukturierung der Verkehrsflächen des Wilhelm-Hauff-Weges ergeben sich zusätzliche Versiegelungen auch unter Berücksichtigung von geringen Flächen, die bisher als Bauflächen bzw. Grünflächen festgesetzt waren.

Des Weiteren ergeben sich zusätzliche Verluste von Knickteilen sowie eines Einzelbaums, die in der bisherigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes eingemessen und als zu erhalten festgesetzt waren.

Da jedoch gleichzeitig auf der Ostseite des Wilhelm-Hauff-Weges zur Abgrenzung des Straßenraumes eine Knickneuanpflanzung als Minimierungsmaßnahme festgesetzt ist, besteht die Möglichkeit, notwendige Knickdurchbrüche zur Erschließung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes hier neu aufzusetzen. Für die Ermittlung der Knickverluste ist dafür nur noch das geminderte Ausgleichserfordernis von dem 1,5-fachen der umzusetzenden Knickteile zu berücksichtigen. Dies ist bei den erforderlichen Genehmigungsanträgen zu beachten.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine künftig zulässige Oberflächenversiegelung durch Bauflächen wie auch Verkehrsflächen von ca. 5.544,5 qm.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene lineare Grünbestand der Knicks und der vorhandene Großbaumbestand überprüft und eingemessen worden. Die wichtigsten Einzelbäume sind mit Stamm- und Kronendurchmesser bezeichnet.

Hierzu wird nachfolgende Auflistung des künftig entfallenden linearen Grünbestandes, des Großbaumbestandes sowie der Verluste sonstiger Vegetationsflächen wiedergegeben.

linearer Grünbestand

Knickverlust bei bis zu 5 Knickdurchbrüchen, maximal je 6,5 m Breite ca. 32,5 lfdm

Großbaumbestand

Verlust eines prägenden Einzelbaums – Eiche, Stammdurchmesser 0,25 m, Kronendurchmesser 8 m, in Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichnet

Die übrigen prägenden Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

sonstige Vegetationsflächen

Verlust sonstiger Vegetationsflächen im Umfang der neuen Bauflächen WA und der zusätzlichen Verkehrsflächen

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung und durch den Fortfall des vorstehend aufgelisteten linearen Grünbestandes sowie sonstiger Vegetationsflächen, die mit Ausnahme des Knickverlustes vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 1, 17, 18 und 19 sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 1

Als Pflanzgut der hochstämmigen Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen des Wilhelm-Hauff-Weges ist aus nachfolgender Liste zu wählen, wobei Pflanzgut als Hochstamm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu verwenden ist.

Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

- zu Textziffer 17

Der festgesetzte Knickrandstreifen als naturnaher feldrainartiger Wildkrautstreifen ist 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist.

- zu Textziffer 18

Zum Nachpflanzen in lückenhaften Beständen der vorhandenen Knicks sind nichttoxische Bäume 2. Ordnung und Sträucher zu wählen. Hierbei sind als Pflanzgut der Bäume 2 x verpflanzte Heister in Größen von 1,25 m bis 1,5 m und 1 x verpflanzte Sträucher in Größen von 0,6 m bis 1,0 m zu verwenden.

Soweit möglich, sind auf der Innenseite der Knicks, bezogen auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, vorhandene toxische Bäume und Sträucher zu entfernen und durch nichttoxische zu ersetzen bzw. durch Einzäunung eine Erreichbarkeit des betreffenden Grünbestandes durch Kinder auszuschließen.

- zu Textziffer 19

Der neu anzulegende Knick, mit einer Grundbreite von 3,0 m, erhält eine Wallhöhe von mindestens 0,75 m, wobei der Querschnitt wie folgt auszubilden ist – Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m -. Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Der neu anzulegende Knick unter Verwendung umzusetzender Knickteile ist in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Für die Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen ist aus der nachfolgenden Vorschlagsliste für Schlehen-Hasel-Knicks zu wählen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Allgemeine Hinweise:

Hinsichtlich der erhaltenswürdigen Bäume, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie der übrigen linearen Grünstrukturen, ist im Rahmen der konkreten Bauausführungen darauf zu achten, dass die entsprechenden Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 sowie RAS – LP 4 berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die erforderlichen Knickdurchbrüche ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach § 25 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beantragt werden muss, in dem dann die konkreten Aussagen zur Lage, Länge und des Ersatzes der Knickdurchbrüche zu liefern sind.

Innerhalb des Plangebietes ist als Ausgleich die Knickneuanpflanzung auf der Ostseite des nördlichen Teiles des Wilhelm-Hauff-Weges vorgesehen. Hier ist die Umsetzung von bis zu 30 m neuer Knicklänge möglich. Ansonsten erfolgt eine Verrechnung mit dem Öko-Konto der Stadt bezüglich vorhandener Knickneuanlagen in anderen Bereichen des Stadtgebietes. Hiermit kann der notwendige Ausgleich im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 1. Änderung ergeben sich für den Bereich des Wilhelm-Hauff-Weges weitere Erschließungskostenanteile auf Grund des zurzeit durchgeführten Endausbaus des Straßenzuges. Dies sind somit nur noch Teilkosten des seinerzeitigen Gesamterschließungsaufwandes und belaufen sich nach Angabe des hierfür zuständigen Planungsbüros Petersen & Partner, Kiel, auf folgende Kosten:

Herstellung des Wilhelm-Hauff-Weges (nur Endausbau) mit reduzierten Parkplätzen gem. Bauprogramm BA 2009	201.000,00 €
zusätzliche Leistungen gem. 1. Änderung zum B-Plan	<u>25.000,00 €</u>
Gesamtkosten Endausbau Wilhelm-Hauff-Weg	<u>226.000,00 €</u>

9. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

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

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG 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 E.ON Hanse-Anlagen, Telefon Service-Center 0180 140 44 44, einzuholen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse 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 Kabel Deutschland GmbH & Co. KG 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 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 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 09. September 2009 mit, dass in dem betroffenen Gebiet keine archäologischen Denkmale bekannt sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden und Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu, weist aber darauf hin, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Baugrund

Für den Bereich der neu entwickelten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, südlich der Straße Am Krögen und westlich des Wilhelm-Hauff-Weges, liegen problematische Baugrundverhältnisse vor. Aus diesem Grunde ist eine Baugrundbeurteilung durch das Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau Cords, Bargteheide, vom 11. April 2009, erstellt, in der die zu beachtenden Problematiken aus den überwiegend weichen Baugrundverhältnissen und

relativ hoch anstehenden Grundwasser/Schichtwasserhorizonten zu beachten sind. Die Baugrundbeurteilung ist Anlage der Begründung. Dies betrifft mögliche Erfordernisse zum Bodenaustausch, aber auch die Beachtung der empfohlenen Höhenlage künftiger Gebäude, bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen.

Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen weitergehende fachliche Beurteilungen zur Gründung und Tragfähigkeit des Bodens durchführen zu lassen.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 – 1. Änderung liegt weit abgesetzt nordöstlich der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Bushaltestellen im Südwesten im Nahereich B 75/L 225 und im Süden in der Rathausstraße befinden.

STADT BARGTEHEIDE**BEBAUUNGSPLAN NR. 37 – 1. ÄNDERUNG****10. Tabellarische Zusammenstellungen****a. Flächenermittlung / Flächenverteilung**

Stand: Oktober 2009; Nov. 2009

Flur	Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Allgemein. Wohngebiet WA II ED 0,3	Allgemein. Wohngebiet WA II o 0,4	öffentl. Verkehrsfläche	öffentl. Verkehrsfläche Parkplätze	öffentl. Verkehrsfläche Straßenbegleitgrün	private Grünfläche Knickrandstreifen mit Knick	Wasserfläche -Kleingewässer wechselfeucht-	gesamt
7	39 tlw.	5.370 qm	5.315 qm		3.745 qm				1.518 qm	52 qm	5.315 qm
7	115	580 qm	580 qm			520 qm			60 qm		580 qm
7	257 tlw.	5.247 qm	5 qm						5 qm		5 qm
7	128	46 qm	46 qm			46 qm					46 qm
7	114	289 qm	289 qm			263 qm	26 qm				289 qm
7	102	1.107 qm	1.107 qm		57 qm	649 qm	356 qm	45 qm			1.107 qm
7	215 tlw.	263 qm	8 qm		8 qm						8 qm
7	108 tlw.	970 qm	537 qm			483 qm	54 qm				537 qm
7	121	247 qm	247 qm			236 qm	11 qm				247 qm
8	211 tlw.	2.954 qm	384 qm				120 qm		264 qm		384 qm
8	215 tlw.	587 qm	24 qm	24 qm							24 qm
8	223 tlw.	643 qm	38 qm	20 qm		9 qm	9 qm				38 qm
8	225 tlw.	701 qm	26 qm				26 qm				26 qm
8	227 tlw.	558 qm	10 qm				10 qm				10 qm
8	228 tlw.	694 qm	30 qm			4 qm	18 qm	8 qm			30 qm
8	230 tlw.	592 qm	19 qm		19 qm						19 qm
gesamt			8.665 qm	44 qm	3.829 qm	2.210 qm	630 qm	53 qm	1.847 qm	52 qm	8.665 qm

10. Tabellarische Zusammenstellung

b) Bisherige Planung, Bebauungsplan Nr. 37

Flur	Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 50 % vollversiegelt	gesamt vollversiegelt
7	39 tlw.	5.315 qm	priv. Grünfl.	--	--	--
7	115	580 qm	Verkehrsfl.	--	--	580,0 qm
7	257 tlw.	5 qm	öff. Grünfl. -Parkanl.-	--	--	--
7	128	46 qm	Verkehrsfl.	--	--	46,0 qm
7	114	289 qm	Verkehrsfl.	--	--	289,0 qm
7	102	1.107 qm	Verkehrsfl.	--	--	1.107,0 qm
7	215 tlw.	8 qm	WA GRZ 0,4	3,2 qm	1,6 qm	4,8 qm
7	108 tlw.	537 qm	Verkehrsfl.	--	--	537,0 qm
7	121	247 qm	Verkehrsfl.	--	--	247,0 qm
8	211 tlw.	384 qm	öff. Grünfl. -Kind.spielpl.-	--	--	--
8	215 tlw.	24 qm	WA GRZ 0,3	7,2 qm	3,6 qm	10,8 qm
8	223 tlw.	38 qm	WA GRZ 0,3	11,4 qm	5,7 qm	17,1 qm
8	225 tlw.	26 qm	WA GRZ 0,3	7,8 qm	3,9 qm	11,7 qm
8	227 tlw.	10 qm	öff. Grünfl. -Parkanl.-	--	--	--
8	228 tlw.	30 qm	WA GRZ 0,3	9,0 qm	4,5 qm	13,5 qm
8	230 tlw.	19 qm	WA GRZ 0,4	7,6 qm	3,8 qm	11,4 qm
gesamt						2.875,3 qm

10. Tabellarische Zusammenstellung

c) Neue Planung, Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung

Flur	Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschr. 75 vollversiegelt	gesamt vollversiegelt
7	39 tlw.	5.315 qm	WA GRZ 0,4 3.745 qm priv. Grünfl. 1.518 qm Kleingewässer 52 qm	1.498,0 qm -- --	1.123,5 qm -- --	2.621,5 qm -- --
7	115	580 qm	Verkehrsfl. 520 qm priv. Grünfl. 60 qm	-- -- --	-- -- --	520,0 qm -- --
7	257 tlw.	5 qm	priv. Grünfl.	--	--	--
7	128	46 qm	Verkehrsfl.	--	--	46,0 qm
7	114	289 qm	Verkehrsfl.	--	--	289,0 qm
7	102	1.107 qm	WA GRZ 0,4 57 qm Verkehrsfl. 1.005 qm Str.begleitgrün 45 qm	22,8 qm -- --	17,1 qm -- --	39,9 qm 1.005,0 qm --
7	215 tlw.	8 qm	WA GRZ 0,4	3,2 qm	2,4 qm	5,6 qm
7	108 tlw.	537 qm	Verkehrsfl.	--	--	537,0 qm
7	121	247 qm	Verkehrsfl.	--	--	247,0 qm
8	211 tlw.	384 qm	Verkehrsfl. 120 qm priv. Grünfl. 264 qm	-- -- --	-- -- --	120,0 qm -- --
8	215 tlw.	24 qm	WA GRZ 0,3	7,2 qm	5,4 qm	12,6 qm
8	223 tlw.	38 qm	WA GRZ 0,3 20 qm Verkehrsfl. 18 qm	6,0 qm -- --	4,5 qm -- --	10,5 qm 18,0 qm --
8	225 tlw.	26 qm	Verkehrsfl.	--	--	26,0 qm
8	227 tlw.	10 qm	Verkehrsfl.	--	--	10,0 qm
8	228 tlw.	30 qm	Verkehrsfl. 22 qm Str.begleitgrün 8 qm	-- -- --	-- -- --	22,0 qm -- --
8	230 tlw.	19 qm	WA GRZ 0,4	7,6 qm	5,7 qm	13,3 qm
gesamt						5.543,4m

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 37 zur vorliegenden neuen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	5.543,4 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./ 2.875,3 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>2.668,1 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung: 2.668,1 qm x 0,5 =	<u>1.334,05 qm</u>
--	--------------------

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 1 Einzelbaum: 1 zu entfernender Einzelbaum mit 0,25 m Stammdurchmesser x 1,0 =	<u>1 Einzelbaum</u>
---	---------------------

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von ca. 32,5 lfdm Knick: 32,5 lfdm Knick x 2 =	<u>65 lfdm Knick</u>
--	----------------------

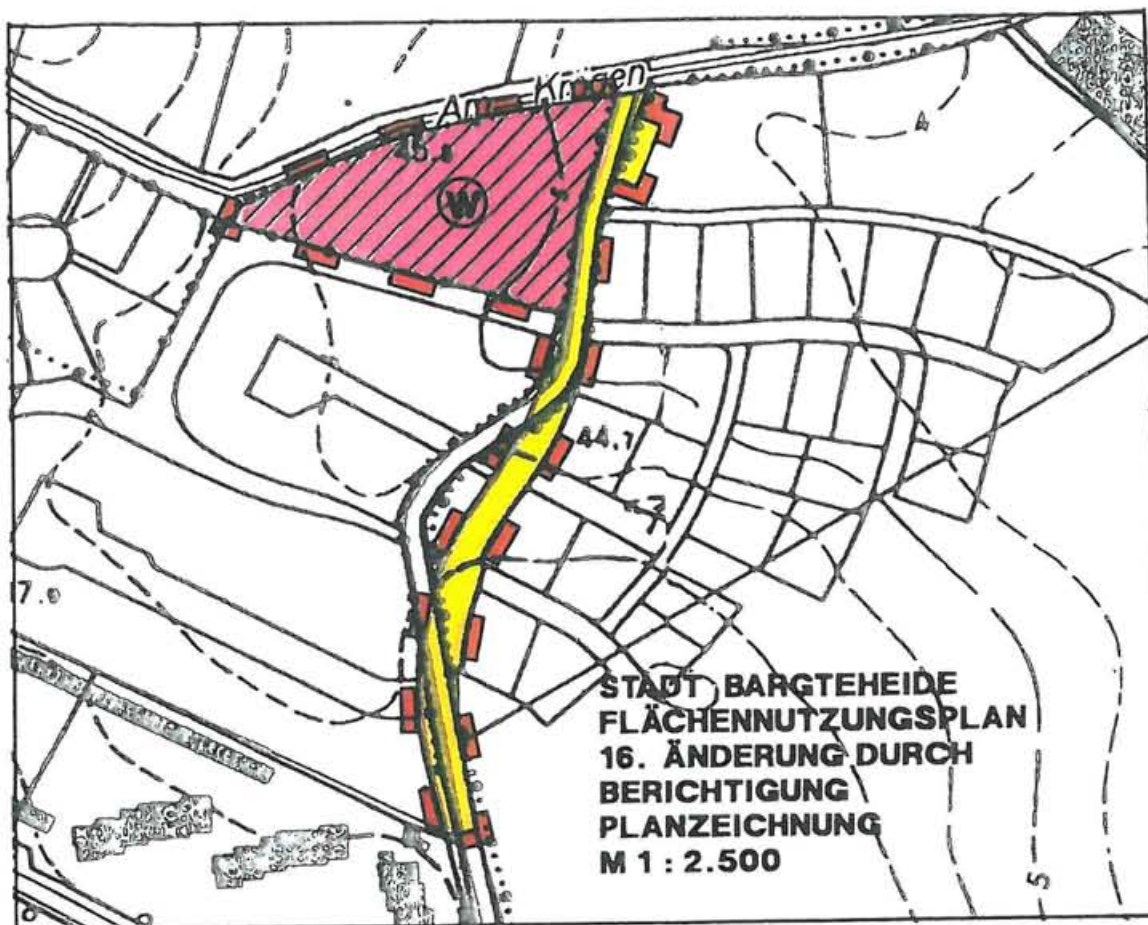
Der Ausgleich für das Entfernen von Knicks erfolgt über die Öko-Konten der Stadt Bargteheide. Sofern die erforderlichen Knickdurchbrüche in den östlich des Wilhelm-Hauff-Weges an der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielfplatz- neu anzulegenden Knick versetzt werden, ist von dem reduzierten Ausgleichsbedarf mit dem Faktor 1,5 auszugehen. Dies ist im Zusammenhang mit den konkreten Maßnahmen der Knickdurchbrüche und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

11. 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 und befindet sich auch auf der Planzeichnung.



12. Flächennutzungsplan -16. Änderung- durch Berichtigung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

BAUFLÄCHEN		§5(2)1 BauGB
	Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	
VERKEHRSFLÄCHEN		§5(2)3 BauGB
	Innerörtliche Hauptverkehrszüge	

 Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung, Gebiet: südlich Am Krögen, westlich Wilhelm-Hauff-Weg sowie Wilhelm-Hauff-Weg von der Einmündung Am Krögen bis südlich der Einmündung Gebrüder-Grimm-Weg, wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 08. Oktober 2009.



Bargteheide, den 27. NOV. 2009

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: August 2009; Oktober 2009; November 2009