



# **STADT BARGTEHEIDE**

**KREIS STORMARN**

## **BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG**





BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Bargteheide

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	5 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz .....	7
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	
a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung .....	8
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	9
3. Inhalt der vorliegenden Planung .....	10 - 12
4. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	13 - 14
b) Hinweise zu Immissionen .....	15 - 19
c) Allgemeine Hinweise .....	20 - 26
5. Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	27
6. Umweltbericht .....	28
 Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	 29

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung  
für den B-Plan Nr. 9a  
Seniorenwohnanlage  
Stand: September 2007

1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung  
für den B-Plan Nr. 9a  
Seniorenwohnanlage  
Stand: November 2007

2. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung  
für den B-Plan Nr. 9a  
Seniorenwohnanlage  
Stand: Januar 2008

Gosch-Schreyer-Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Paperbarg 4  
23843 Bad Oldesloe

Schalltechnische Untersuchung  
für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
den Bebauungsplan Nr. 9a der Stadt Bargteheide:  
Ermittlungen zum Sportlärm  
Stand: 25. April 2008

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen, mit Ausnahme des Teiländerungsbereiches südlich der Alten Landstraße im Bereich der ehemaligen Ziegelei einschließlich rückwärtiger Flächen bis hin zur Gemeindegrenze. Dieser Teiländerungsbereich ist seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen. Der Flächennutzungsplan ist am 25. August 1998 wirksam geworden.

Die Verfahren zur Aufstellung der 1., 2. sowie 4., 5., 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide sind abgeschlossen und wirksam geworden.

Eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist vorgesehen für Regelungen zur Findung und Standortsicherung von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen im Außenbereich. Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht eingeleitet.

Das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen und ab dem 20. November 2007 wirksam. In ihm ist auch der mit der seinerzeitigen – Neuaufstellung 1993 – ausgenommene Teiländerungsbereich südlich der Alten Landstraße im Bereich der ehemaligen Ziegelei einschließlich rückwärtiger Flächen bis hin zur Gemeindegrenze mit Nutzungsvorgaben dargestellt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 20. September 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet, südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Sütteiles der Bahnhofstraße, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 19. November 2007.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 20. September 2007 ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27. November 2007 bis zum 11. Dezember 2007 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 19. November 2007.

Mit Schreiben vom 12. November 2007 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. Dezember 2007. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.



Über die vorliegenden Stellungnahmen aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05. März 2008 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 05. März 2008 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 13. Mai 2008 bis 13. Juni 2008 einschließlich. Dies ist am 05. Mai 2008 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29. April 2008 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. Juni 2008.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 17. Juli 2008 abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, abschließend gebilligt.

## 1. Allgemeines

### b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Deckblattausschnitt A ein Bereich südwestlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße und westlich des Südtiles der Bahnhofstraße nunmehr als Wohnbaufläche neu dargestellt. Er war bisher als Grünfläche –Sportanlage- und entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe von ca. 15 m als Schutzgrünfläche dargestellt.

In diesem Teiländerungsbereich, unter Einbeziehung bereits bisher dargestellter Wohnbauflächen südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße, handelt es sich um die Grundlage für einen differenziert zu entwickelnden Bereich alten- und behindertengerechter Wohnnutzungen. Bei dem tatsächlichen Änderungsbereich handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die jedoch für das Gesamtkonzept insbesondere auch aus Immissionsbelangen erforderlich ist.

Als Kartengrundlage dient die Montage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 für das Stadtgebiet Bargteheide aus neuerer Zeit. Eine topographische Ergänzung der Karten ist nicht vorgenommen worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 wiedergegeben, innerhalb der der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist.

Innerhalb des Deckblattausschnittes A sind Änderungen vorgenommen, die sich nur auf die Darstellung von Wohnbauflächen beziehen und bereits bisher dargestellte Wohnbauflächen mit umfassen.

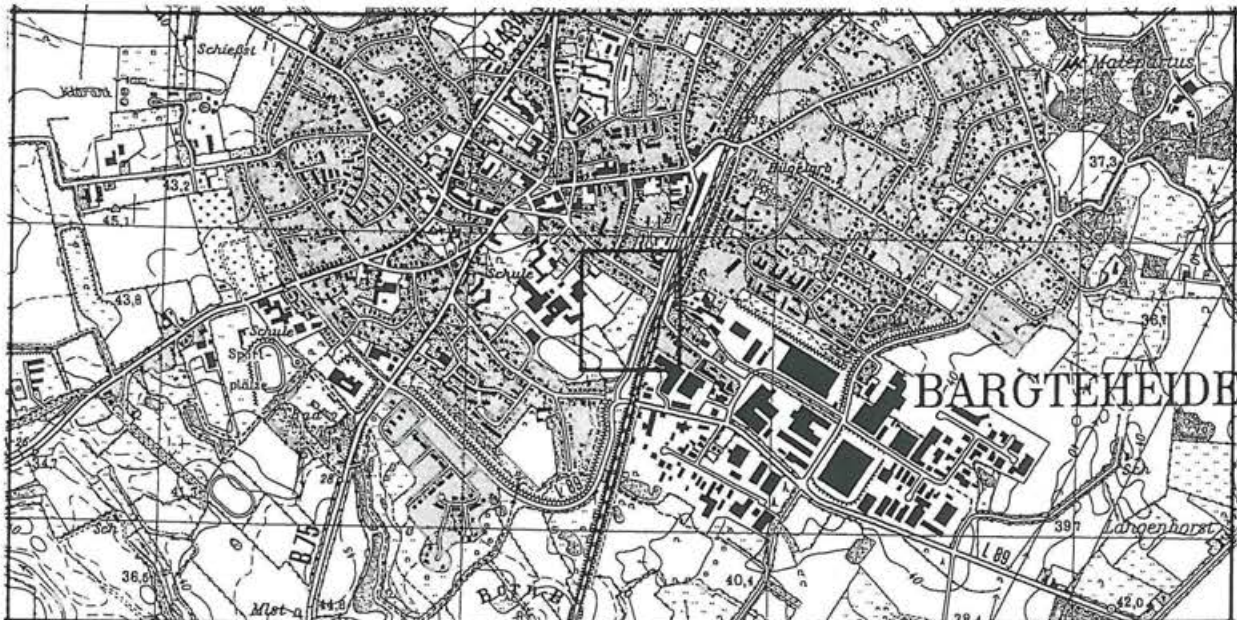
Es ergibt sich folgende Flächenbilanz der Neudarstellungen:

- Wohnbauflächen

0,34 ha

Unter Ziffer 5 der Begründung befindet sich eine detaillierte Flächenermittlung / Flächenverteilung, nach Nutzungen tabellarisch aufgelistet.

### Übersicht im Maßstab 1 : 25.000





**2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung****a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung**

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt durch die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes für einen kleinen besonderen Bereich zu aktualisieren und an absehbare künftige Veränderungen anzupassen.

Die vorliegende Änderung soll im Wesentlichen Grundlage verbindlicher Überplanung in Verbindung mit den bereits bisher hier dargestellten und noch nicht bebauten Wohnbauflächen sein. Hierzu sind Hinweise bei den Ausführungen zu dem Teiländerungsbereich gegeben.

Es handelt sich um einen kleineren Bereich südwestlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Stadtgebiet ist die Darstellungsweise mit einem Deckblattausschnitt gewählt, in dem über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes sowie seiner rechtswirksamen Änderungen wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang erkannt werden kann.

Der Deckblattausschnitt ist mit dem Buchstaben A bezeichnet und stellt den aktuellen Planungsstand dar.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Änderungsbereiches aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen zur vorliegenden Planung wird jedoch verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Teiländerungsbereich weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

**Deckblattausschnitt A****Teiländerungsbereich 1**

In dem Teiländerungsbereich 1 wird südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße die hier bisher dargestellte Grünfläche – Sportanlagen/Schutzgrünfläche – an Nutzungsvorgaben zur Entwicklung einer Wohnbaufläche westlich der Bahnhofstraße angepasst.

Ziel ist es hier insgesamt eine umfangreiche Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen zu entwickeln.



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 6 eingestellt ist.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird der gesamte Änderungsumfang der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen jeweiligen Änderungsanteilen in nachfolgende vereinfachte Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 5 dieser Begründung) zusammengefasst:

	<u>Gesamtanteile</u>	<u>nur Änderungsanteile</u>
1. Wohnbauflächen	0,99 ha	0,34 ha

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die betreffenden Bereiche der Teiländerungen ergibt.

In Frage kommen hierbei gemäß vorstehender Zusammenstellung und unter Beachtung der Vorschrift der vorstehend ermittelte Gesamtanteil der Wohnbauflächen des Teiländerungsbereiches 1 und darüber hinaus die Anteile nordwestlich dieses Änderungsbereiches, die bereits bisher als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber in einer Gesamtplanung gemeinsam entwickelt werden sollen. Dieser außerhalb liegende Wohnbauflächenbereich umfasst ca. 1,12 ha für den unbebauten Bereich.

**Wohnbauflächen**

Teiländerungsbereich 1	0,99 ha
außerhalb liegende Ergänzungsfläche	1,12 ha
	2,11 ha

Bei der Neuentwicklung von Wohnbauflächen handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach Nr. 18.7 ff der Liste. Es ergibt sich hierfür folgende künftige zulässige Grundfläche bei einem Verhältnis der Bruttobaufläche mit 100 % und der Nettobaufläche mit ca. 95 %:

Gesamtbereich: $21.100 \text{ qm} \times 0,95 \times 0,4 =$	8.018 qm
nur Teiländerungsbereich 1: $9.900 \text{ qm} \times 0,95 \times 0,4 =$	3.762 qm

Nach vorstehender Aufstellung zu den neu entstehenden Bauflächen ergibt sich die künftige voraussichtlich zulässige Gesamtgrundfläche mit 8.018 qm und nur für den Teiländerungsbereich 1 mit 3.762 qm.

Bei Zugrundelegen dieser Flächenanteile liegt das Gesamtergebnis deutlich unter dem Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich hieraus auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Dies betrifft auch den Verzicht auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

### 3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, umfasst den Deckblattausschnitt A, innerhalb dessen der Teiländerungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist.

Im Deckblattausschnitt A ist der Teiländerungsbereich südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße mit der Ziffer 1 bezeichnet.

Die Planzeichnung ist mit Ordnungsziffern versehen, wobei zu beachten ist, dass die jeweiligen Teiländerungsbereiche aus mehreren einzelnen Teiländerungsflächen bestehen können.

In dem umgrenzten Teiländerungsbereich sind neben den tatsächlichen Änderungsflächen auch Bereiche eingebunden, die bereits mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes –1993– bzw. seinen durchgeführten Änderungen wirksam geworden sind. Unter den jeweiligen Teiländerungsbereichen sind hierzu kurze Erläuterungen aufgenommen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie Hauptversorgungsleitungen, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch einschließlich der Transformatorenstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies betrifft auch die übrigen Hauptversorgungsleitungen, wie z. B. Gas oder Wasser, soweit sie sich innerhalb des Deckblattausschnittes befinden.

Vorhandene, besonders geschützte Landschaftsbestandteile, wie gesetzlich geschützte Biotope nach § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz befinden sich innerhalb des Deckblattausschnittes. Es handelt sich um ein kleineres Kleingewässer, das zwischenzeitig bereits stark verlandet und an seiner Südseite mit strauchartigem Bewuchs bestanden ist. Es erfolgt somit eine hierauf bezogene Kennzeichnung. Geschützte Knicks nach § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz befinden sich außerhalb des Teiländerungsbereiches und sind zum Nachvollzug gleichfalls als Kennzeichnung übernommen.

#### **Deckblattausschnitt A Teiländerungsbereich 1**

Südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße befindet sich ein größerer freier Landschaftsraum, der zurzeit noch als teilweise intensiv genutzte Dauergrünlandfläche genutzt wird.

In dem bisherigen Flächennutzungsplan 1993, bzw. seiner zugehörigen 4. Änderung, war dieser Bereich als Wohnbaufläche und südlich angrenzend als Grünfläche –Sportanlage- bzw. entlang der Bahnhofstraße als Grünfläche –Schutzgrünfläche- dargestellt.

Zwischenzeitig sind hier die Entwicklung einer umfangreichen Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen vorgesehen und entsprechende Planungen von Investorenseite eingeleitet. Hierbei hat es sich gezeigt, dass ein kleiner Teilbereich der bisherigen Grünflächen als Ergänzung der bisher dargestellten unbebauten Wohnbaufläche erforderlich ist. Die Investorenplanungen haben sich zwischenzeitig in Abstimmung mit den Zielvorstellungen der Stadt verfestigt und die verbindliche Überplanung hierzu ist mit dem Bebauungsplan Nr. 9a eingeleitet.

Es besteht somit das Erfordernis zur Ergänzung dieses Bereiches als Wohnbaufläche, um das gewünschte Gesamtkonzept der Einrichtung realisieren zu können.

Aus diesem Grunde erfolgt für den erforderlichen Erweiterungsbedarf eine Darstellung als Wohnbaufläche, in die das vorhandene Kleingewässer unter Zuordnung einer Fläche als Maßnahmenfläche nach § 9(1)20 Baugesetzbuch als Kennzeichnung übernommen ist.

Ein Teil der bisher dargestellten unbebauten Wohnbaufläche wird um die Ergänzungsfläche von ca. 0,34 ha erweitert und als Teiländerungsbereich 1 mit einer sich dann ergebenden Gesamtfläche von 0,99 ha neu dargestellt. Der reine Änderungsanteil beträgt wie vorstehend nur 0,34 ha, der Gesamtbereich der künftigen bisher unbebauten Wohnbaufläche beträgt ca. 2,11 ha.

Unter Einbeziehung von weiteren bisherigen Flächen an der Straße Am Schulzentrum ist die verbindliche Überplanung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a eingeleitet.

Der Teiländerungsbereich 1 umfasst somit nur Wohnbauflächen.

Innerhalb dieses Gesamtbereiches der bereits bisher dargestellten, wie auch ergänzten Wohnbauflächen, ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehen mit unterschiedlichen Möglichkeiten sowohl des selbstständigen als auch des betreuten Wohnens. Das Baukonzept ist aus dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbes entwickelt und Grundlage der verbindlichen Überplanung. Vorgesehen ist hier eine bis zu dreigeschossige Bebauung, die in sich eine geschlossene Einrichtung mit drei Schwerpunkten einer Wohnnutzung von einer Seniorenwohnanlage bis hin zu alten- und behindertengerechten Wohnungen mit einem Teilbereich auch als Pflegeeinrichtung beinhaltet.

Die verkehrliche Erschließung ist im Wesentlichen von der Bahnhofstraße her vorgesehen. Es werden jedoch auch untergeordnete Vernetzungen mit der Theodor-Storm-Straße und der Straße Am Schulzentrum entwickelt. Die erforderliche Ver- und Entsorgung für die verschiedenen Teilbereiche erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen überwiegend innerhalb der umgebenden bestehenden Straßenbereiche.

Für die Oberflächenentwässerung, sowohl gebietsbezogen als auch zur Durchleitung von der Baumschulenstraße her, sind im Zuge der verbindlichen Überplanung bereits bestehende Einrichtungen im erforderlichen Umfang zu sichern.

Zu den Belangen des Schallschutzes ergeben sich in unterschiedlicher Intensität Beeinträchtigungen von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße), den bestehenden und neu zu entwickelnden Sportanlagen sowie den angrenzenden schulischen Bereichen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung gutachtlich aufzuarbeiten und durch geeignete Schallschutzmaßnahmen aktiv wie passiv zu sichern. Darüber hinaus sind Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie Nutzungsgliederungen vorzunehmen, der geeignete Schutz von Außenwohnbereichen ist gleichfalls zu berücksichtigen. Die hierzu erstellten Gutachten sind auch Anlage dieser Begründung. Grundlegende Inhalte und Aussagen sind unter Ziffer 4b der Begründung aufgeführt.

Für den bisher unbebauten Wohnbauflächenbereich, und insbesondere dem vorhandenen Kleingewässer, sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Hierbei sollte, soweit möglich, auf bereits vorliegende artenschutzrechtliche Aspekte aus der Landschaftsplanung bzw. anderen Fachplanungen zurückgegriffen werden. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes wird davon ausgegangen, dass keine gesonderte Untersuchung zu artenschutzrechtlichen Aspekten erforderlich sein wird.



Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird auf die überlagernde Darstellung einer Maßnahmenfläche nach § 5(2)10 BauGB für den Bereich des zu erhaltenden Kleingewässers und seiner südlich angrenzenden Vegetationsfläche verzichtet. In der verbindlichen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 9a ist der Bereich des Tümpels und seiner umgebenden Flächen zum Erhalt des Kleingewässers wie auch der angrenzenden Vegetationsflächen mit Festsetzungen nach § 9(1)25b BauGB zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu sichern. Dies wird als hinreichende Planungslösung angesehen.

In der verbindlichen Überplanung der neu zu entwickelnden Wohnbaufläche ist für die sich hieraus ergebenden unvermeidbaren Eingriffe, insbesondere in das geschützte Biotop des Kleingewässers, dann zu gegebener Zeit eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz erforderlich, bei der auch artenschutzrechtliche Belange abzu prüfen und ein funktionsgerechter Ausgleich nachzuweisen ist.

Abschließend ist festzustellen, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen vertretbar ist. In den vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen zu den das Plangebiet berührenden Immissionen aus Verkehrslärm sowie Sport- und Schüllärm und den hierzu aufgezeigten Maßnahmenempfehlungen bzw. Empfehlungen von Nutzungsdauern der vorhandenen bzw. künftig möglichen Sportanlagen wird die Vertretbarkeit aufgezeigt, sofern die empfohlenen Maßnahmen über die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.



4. Hinweisea) Besondere Hinweise**Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen**

Der Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2007 diverse Altlastenverdachtsflächen mit, die sich wie folgt darstellen:

Altlastenverdachtsflächen (K-Fall):

Diese Verdachtsflächen sind nach dem gemeinsamen Altlastenerlass vom Innenministerium IV 63-511.55 und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten V 52-5821.12.1 vom 05. März 2001 insbesondere im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Theodor-Storm-Straße 29:	Ehemalige Bürstenfabrik
Das gesamte Gelände der Bürstenfabrik umfasste:	
Theodor-Storm-Straße 29:	Flur 15 Nr. 35/115 und Flur 15 Nr. 46/8
Bahnhofstraße 26 – 30:	Flur 15 Nr. 35/124 und Flur 15 Nr. 35/125
Theodor-Storm-Straße 17:	Ehemalige Tankstelle, Autoverleih

Archivflächen (A 2-Fläche):

Unter den derzeitigen Verhältnissen besteht bei diesen Flächen kein Handlungsbedarf. Im Rahmen von Nutzungsänderungen, Neubebauung, etc. kann eine dann notwendige Neubewertung jederzeit zur Aufnahme in das Kataster führen.

Theodor-Storm-Straße 7 – 9:	Ehemalige/r Brennstoffhandel, Spedition
Theodor-Storm-Straße 19:	Ehemalige Kürschnerei

Prüfdatei (P1-Datei):

Für die folgenden Grundstücke steht eine Erstbewertung weiterhin noch aus:

Theodor-Storm-Straße Nr. 1 :	Ehemalige Bürstenmacherei
Theodor-Storm-Straße Nr. 1c:	Ehemalige Autohandlung
Theodor-Storm-Straße Nr. 10:	Ehemalige Kürschnerei

Erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Überplanung abzu prüfen.

**Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt teilt in seinen Stellungnahmen vom 21. November 2007 und vom 04. Juni 2008 mit, dass zurzeit in dem betroffenen Gebiet keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu.

**Kulturdenkmale**

Innerhalb des Deckblattausschnittes A und angrenzend außerhalb befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, die in der Planzeichnung symbolhaft gekennzeichnet sind. Nachfolgend erfolgt eine Auflistung mit ihrem Schutzstatus, der Objektbezeichnung und soweit möglich der Lage nach Straße und Hausnummer.

Einfache Kulturdenkmale nach § 1 (2) Denkmalschutzgesetz im Nahumgebungsbereich:

<u>Schutzstatus</u>	<u>Objekt</u>	<u>Straße und Hausnummer</u>
K <sub>1</sub>	Bahnhof	
K <sub>2</sub>	Ehemaliges Stellwerksgebäude	Bahnhofstraße
K <sub>3</sub>	Villa	An den Stücken 53
K <sub>11</sub>	Fachwerkgebäude	Am Schulzentrum 4

#### 4. Hinweise

##### b) Hinweise zu Immissionen

Die neu dargestellten Wohnbauflächen sowie die übrigen, bisher unbebauten Wohnbauflächenbereiche sind in unterschiedlicher Intensität von Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) sowie von schulischen Lärmbeeinträchtigungen, hier auch von Schulsporteinrichtungen und weiter künftig möglichen Sportanlagen betroffen. Hierzu ist ein Gutachten mit einer 1. und 2. Ergänzung sowie ein weiteres Gutachten nur zu der Thematik des Sportlärms erstellt.

In dem Gutachten zu Verkehrslärm ist aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung und Sicherung aktiven Lärmschutzes entlang der Bahnstrecke und der Sicherung passiven Schallschutzes auf den künftigen Baugrundstücken eine Vertretbarkeit zur Entwicklung der Bauflächen gegeben ist. Dies betrifft auch die Darlegung entsprechender Anforderungen zum Schutz von Außenwohnbereichen.

In der Schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 9a von September 2007 sind unter Ziffer 5 die zu beachtenden Belastungen aus den nächstgelegenen Straßen mit ihren DTV<sub>prog</sub> Belastungen aufgeführt sowie die Darlegung der emissionsrelevanten Parameter, der Lkw-Anteil, der jeweiligen Geschwindigkeit, der Straßenoberfläche und der Fahrbahnneigung. Des Weiteren sind Ausführungen zu den zu berücksichtigenden Zugzahlen dargelegt. Aus diesen Grunddaten sind Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die, soweit sie in der verbindlichen Überplanung berücksichtigt und gesichert werden, die Entwicklung der Wohnbauflächen als vertretbar ansehen. Zum Nachvollzug wird das Ergebnis dieser Untersuchung mit den empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wiedergegeben.

*Zitat aus Schalltechnische Untersuchung vom September 2007...*

#### **8. Schallschutzmaßnahmen**

##### **8.1 Verkehrslärm Straße und Bahn**

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, können nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Begründet liegt dieses hauptsächlich in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnlinie (Bahndammhochlage) mit den starken Zugverkehren. Besonders im empfindlichen Nachtzeitraum wird das Plangebiet mit hohen Lärmanteilen überfrachtet, bedingt durch den erheblichen Güterverkehrsanteil.

Die Berechnungsergebnisse zeigen bei der Schallausbreitung **ohne zusätzliche Abschirmung** im nutzbaren Wohnumfeld in Höhe Erdgeschoss Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von tags bis ca. 9 dB(A) und nachts ca. 9 – 19 dB(A) im gesamten Plangebiet auf (Anlage 4, Blatt 1 u. 2).

Überlegungen zu einem aktiven Lärmschutz führten neben einer sinnvollen Gebäudeanordnung im Plangebiet (Gebäuderiegel zur Abschirmung der rückwärtigen Bereiche), sowie durch die vorhandene Geländeformation (Bahndamm in Hochlage), zu einer Lärmschutzwand direkt an den Gleisen auf dem Bahndamm.

Bei der Bemessung der Wandhöhe wurde auf den größtmöglichen Schutz der Erdgeschoße und somit auch der Außenwohnbereiche abgestellt. Obergeschoße sind mit aktiven Schallschutzmaßnahmen oft nur mit außer Verhältnis stehenden Mitteln durchzuführen und unter städtebaulichen Aspekten kaum durchsetzbar.

Die Berechnung mit einer 3 m hohen Lärmschutzwand (Länge ca. 420 m) auf dem Bahndamm ergibt Beurteilungspegel, welche lediglich noch Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in Höhe Erdgeschoss tags von max. 4 dB(A) und nachts von max. 9 dB(A) an der am höchsten betroffenen südöstlichen Gebäudefront des Gebäudes „B“ zulassen (Anlage 4, Blatt 3 u. 4). In den Obergeschossen ist es hier 2 – 3 dB(A) lauter. Die Wohnraumnutzung im Haus „B“ ist zur „ruhigen“ Nordwestseite hin orientiert, Nebenräume, Sanitärräume und Büros sind zur „lauten“ Südostseite ausgerichtet.

Das gesamte rückwärtige Wohnareal im Plangebiet wird tags durch die vorgenannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen erheblich lärmberuhigt und weist keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr auf. Nächtliche Überschreitungen sind hier jedoch unvermeidlich und erfordern daher passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst.

Da Überschreitungen allein mit aktiven Schallschutzmaßnahmen hier nicht vermieden werden können, kann der Bau der 3 m hohen Lärmschutzwand auf dem Bahndamm – in Verbindung mit der lärmtechnisch sinnvollen Gebäudeanordnung und Wohnraumnutzung im Plangebiet – in der Abwägung aller erforderlichen Belange als tragfähiger Kompromiss angesehen werden.

Für Aufenthaltsräume in Gebäuden in den betreffenden Bereichen mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich. Einzelheiten hierzu sind den Festsetzungen zu entnehmen.

#### **Textvorschlag für Festsetzung im B-Plan :**

##### 1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum aktiven Lärmschutz wird eine 3 m hohe (Höhe über Gleis-OK) Lärmschutzwand (beidseitig absorbierend) auf dem Bahndamm direkt an den Gleisen mit einer Gesamtlänge von 420 m festgesetzt.

Vom Lotpunkt (Bezug zur Gleisachse) des südlichen Grenzpunktes der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes, muss die Lärmschutzwand 260 m in nördliche und 160 m in südliche Richtung parallel zum Gleiskörper erstellt werden. Der erforderliche Sicherheitsabstand der Lärmschutzwand zum Gleis (letzte Auskunft 3,80 m aus Gleismitte) ist mit der Bahn abzustimmen.

##### 1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9, (1), 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlich resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen :

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB



Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{(W+F)}$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

#### **Ende des Textvorschlages.**

Zum Schutze von Außenwohnbereichen sind diese auf Grund der hohen Belastungen aus den Verkehrszügen der Bahn und der Bahnhofstraße nur auf den hiervon abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Dies ist gleichfalls in der verbindlichen Überplanung zu sichern, wobei vertretbare Ausnahmen auf der Ebene der verbindlichen Überplanung zu prüfen sind.

Da in der verbindlichen Überplanung davon auszugehen ist, dass im Bereich der Bahnanlagen die erforderliche Lärmschutzwand gesichert werden muss, hat dieses über städtebauliche Verträge zu erfolgen. Hierzu besteht zwischenzeitig Einvernehmen zwischen der Stadt und der Deutschen Bahn AG sowie dem Eisenbahn Bundesamt.

Für die Belange des Sportlärms ist aufgezeigt, dass unter Sicherung von Nutzungszeiten, auch bezüglich der vorhandenen Schulsporteinrichtungen und künftig möglichen normalen Sportanlagen, unvermeidbare Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Zum Nachvollzug werden die Ausführungen aus den Ermittlungen zum Sportlärm nachfolgend wiedergegeben.

Die erforderlichen Maßnahmen des Schallschutzes sowie die Regelungen von Nutzungsdauern sind in der verbindlichen Überplanung zu berücksichtigen und festzusetzen bzw. über städtebauliche Verträge zu sichern.

*Zitat aus Schalltechnische Untersuchung – Ermittlungen zum Sportlärm- vom 25. April 2008...*

### **6.1 Begründung**

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Seniorenwohnanlage schaffen. Die Ausweisung der Bauflächen soll als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Das Plangebiet ist durch Sportlärm von angrenzenden vorhandenen und geplanten Sportanlagen belastet.

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“, wobei zwischen den Lärmarten unterschieden wird. Zur Beurteilung von Sportlärm verweist die DIN 18005 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Dabei ist die Gesamtbelastung aller Sportanlagen zu berücksichtigen, wobei schulische Nutzungen von der Beurteilung auszunehmen sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Sportlärm berechnet. Dabei wurden der vorhandene, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Schulsportplatz sowie zwei weitere gemäß Flächennutzungsplan mögliche Sportplätze berücksichtigt, die sich südlich an das Plangebiet anschließen. Auf dem weiter südlich gelegenen großen Sportplatz des Schulzentrums findet kein Vereinssport statt, so dass Immissionen von diesem Sportplatz nicht relevant sind. Hinsichtlich der sportlichen Nutzung wird Fußballtraining durch Sportvereine zugrunde gelegt. Das Training für andere Sportarten führt in der Regel zu vergleichbaren oder geringeren Geräuschemissionen.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- **Innerhalb der Ruhezeiten tags (an allen Tagen zwischen 20:00 und 22:00 Uhr, an Werktagen zwischen 6:00 und 8:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 7:00 und 9:00 Uhr sowie zwischen 13:00 und 15:00 Uhr):** Auf den Plätzen 1 und 2 ist kein regelmäßiger Betrieb innerhalb der Ruhezeiten tags zulässig.

Für den Fall, dass die Nutzung auf allen Sportanlagen zeitlich zusammenfällt und im gesamten Tagesabschnitt zusammenhängend weniger als 4 Stunden beträgt, wären auch innerhalb der Ruhezeiten ein Trainingsbetrieb von bis zu 1,5 Stunden auf Platz 1 **oder** von bis zu 3 Stunden auf Platz 2 zulässig.

Demgegenüber wäre ein durchgehender Betrieb auf Platz 3 allein sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten mit dem Schutz des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9a verträglich. Hier wäre allerdings ggf. eine Einschränkung durch die südlich angrenzende Wohnbebauung im Bereich Lohe möglich.

- **Außerhalb der Ruhezeiten tags (an Werktagen zwischen 8:00 und 20:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 und 13:00 Uhr sowie zwischen 15:00 und 20:00 Uhr):** Für den Betrieb an Werktagen ist nach Tagen zu unterscheiden, an denen auch Schulsport stattfindet. Gemäß 18. BImSchV ist die Beurteilungszeit um die Zeiten des Schulsports zu verringern. Im vorliegenden Fall wird von Montag bis Freitag davon ausgegangen, dass der Schulsport vormittags bis 14:00 Uhr stattfindet. An Samstagen wird dagegen kein Schulsport berücksichtigt.

An Werktagen mit Schulsport ergibt sich, dass auf Platz 1 ein 2-stündiger Trainingsbetrieb und auf Platz 2 gleichzeitig ein 4-stündiger Trainingsbetrieb zulässig wäre. Dabei wurde ein durchgehender Betrieb auf Platz 3 eingerechnet. Sofern nur Platz 1 oder Platz 2 allein genutzt werden würde, wäre jeweils eine um eine halbe Stunde längere Trainingszeit zulässig.

An Werktagen ohne Schulsport, insbesondere an Samstagen, ist demgegenüber eine erweiterte Vereinsnutzung zulässig. So wäre ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb auf Platz 1 von bis zu 4 Stunden, auf Platz 2 von bis zu 8 Stunden und auf Platz 3 durchgehend (12 Stunden) möglich.

An Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten wäre ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb auf Platz 1 von bis zu 3 Stunden, auf Platz 2 von bis zu 6 Stunden und auf Platz 3 durchgehend (9 Stunden) möglich.

Eine lärmintensive Nutzung im Nachtabschnitt (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr an Werktagen bzw. bis 7:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) ist nicht zulässig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der oben angegebenen Nutzungszeiten für außerschulisches Fußballtraining auf den vorhandenen und geplanten Plätzen gewährleistet ist. Auch im Hinblick auf die geplanten Sportplätze sind ausreichende Nutzungszeiten sichergestellt.

## **6.2. Festsetzungen**

*Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.*

#### 4. Hinweise

##### c) Allgemeine Hinweise

Für den Deckblattausschnitt A der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich unterschiedliche Betroffenheiten bezüglich der nachfolgenden Hinweise. Zur Vereinfachung wird jedoch darauf verzichtet, eine Zuordnung der einzelnen Hinweise zu dem Teiländerungsbereich vorzunehmen.

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

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich, sind den jeweiligen Erfordernissen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

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 insbesondere bei der Neuentwicklung bisher unbebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Bereich erforderlichen Erschließungen zu sichern.

##### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, besteht durch Anschluss an das überörtliche Versorgungsnetz des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG für das Stadtgebiet vom Wasserwerk Bargtheide her. Der Bedarf an Brauchwasser ist im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und zu sichern. Hierbei sind die gebietsspezifischen Bedürfnisse vorzuhalten. Sofern hierzu auch vorhandene oder geplante Regenwasserkläranlagen oder Regenwasserrückhaltebecken einbezogen werden können, sind diese auch als Notversorgung zu Feuerlöschzwecken einzurichten.

##### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen. Dies ist bei der verbindlichen Überplanung sicherzustellen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 4444 zu erfragen. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung für die jeweiligen Bereiche zu beachten.

Im Kreuzungsbereich oberirdischer 11-kV-Leitungen des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG ist zu beachten, dass die Leitungen unter Spannung stehen. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m von den Leiterseilen, unter Berücksichtigung des Ausschlingens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten. Auch hier ist zu beachten, dass keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der oberirdischen Leitungen übernommen wird.



**Erdgasversorgung**

Im Umgebungsbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen.

Sofern eine Erdgasversorgung in dem künftigen Baugebiet vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Regionalcenter, Kurt-Fischer-Straße 52, Postfach 1243 in 22902 Ahrensburg gehalten werden. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung zu beachten.

Sofern besondere Einrichtungen, wie Gasdruckminderungsstationen und Ähnliches, zur Gebietsversorgung erforderlich sind, sind die Standorte mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG einvernehmlich abzustimmen und nach Möglichkeit in Bereichen privater Baugrundstücke festzulegen. In der verbindlichen Überplanung sind diese gefundenen Standorte zu berücksichtigen und in den jeweils aufzustellenden Bebauungsplänen festzusetzen.

**Telekommunikation**

Zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes sind notwendige Ergänzungen des Leitungssystems im Festnetzbereich nur unterirdisch auszuführen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage von Bebauungsplänen ist der Deutschen Telekom AG, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburger Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

**Television**

Sofern sich in den zur Änderung vorgesehenen Bereichen Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen des Versorgungsträgers Kabel Deutschland befinden, bzw. Erweiterungen des Kabelfernsehtznetzes im Bereich der für eine Wohnbebauung möglichen Gebiete durchgeführt werden, sind die notwendigen Ergänzungen zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes nur unterirdisch auszuführen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu gegebener Zeit zu beachten.

Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn.

**Abfallentsorgung**

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

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. 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. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu beachten.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger Stadt Bargteheide einvernehmlich abzustimmen. Für die Oberflächenentwässerung ist weiter darauf hinzuweisen, dass insbesondere die bestehenden Rückhaltungen bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erweitern sind, dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der verbindlichen Überplanung abzuführen und bei den Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen, bzw. bei verbindlicher Überplanung zu beachten.

Über diese Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser bestehenden oder neu zu entwickelnden Regenwasserkläranlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten entsprechend dem vorhandenen bzw. zu ergänzenden Leitungssystem.

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch den Gewässerpflegeverband Grootbek sichergestellt.

#### **Verkehrsmengendaten**

Das Stadtgebiet der Stadt Bargteheide wird in nordsüdlicher Richtung von der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck durchlaufen. Es handelt sich um eine zweigleisige Bahnstrecke, die im Bereich des Bahnhofes Bargteheide um Durchfahrtsgleise bzw. Nebengleise aufgeweitet ist und zurzeit für eine Elektrifizierung vorbereitet wird.

Bei der verbindlichen Überplanung der betreffenden Siedlungsbereiche im westlichen Nahbereich dieser Bahnstrecke sind die aktuellen Verkehrsmengendaten als Grundlage unter Einbeziehung von mitgeteilten Prognosebelastungen zu berücksichtigen. Dies ist in den vorliegenden Gutachten geschehen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Abstände von ca. 25 m des Teiländerungsbereiches zum nächstgelegenen Gleiskörper ist im Grundsatz von Beeinträchtigungen auszugehen.

Über die vorliegenden Schallschutzgutachten sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgelegt und in der jeweiligen verbindlichen Überplanung zu berücksichtigen. Diese erforderlichen Verkehrsmengen sind für das vorliegende Planverfahren bei der Deutschen Bahn AG abgefordert. Auf weitergehende Ausführungen zum bestehenden Bahnverkehr wird daher verzichtet.

Bei der verbindlichen Überplanung des betreffenden Siedlungsbereiches sind die aktuellen Verkehrsmengendaten der überörtlichen Hauptverkehrszüge als Grundlage zur Ermittlung der Prognosebelastungen zu berücksichtigen. Aus amtlichen Zählergebnissen liegen folgende Verkehrsmengendaten aus dem Jahre 2005 vor, die von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind als Orientierungsdaten anzusehen und auf die speziellen Anforderungen abzustellen:

Straße	Zählstelle	Lage	gültig von km bis km	DTV 2005
L 89 (Bargt. Südring)	0023	km 0,5	0,0 bis 1,0	11.920 Kfz pro 24 Std.
L 89 (Bargt. Südring)	0324	km 1,2	0,9 bis 6,2	13.331 Kfz pro 24 Std.

Die vorstehenden amtlichen Zählergebnisse betreffen somit nur die Verkehrsabläufe auf der südlich abgesetzt liegenden Landesstraße 89. Für die unmittelbar an der Ostseite des Teiländerungsbereiches vorbeiführende Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) liegen keine verwertbaren amtlichen Zählstellenergebnisse vor.

Hierfür ist auf das „Innerstädtische Verkehrskonzept Stadt Bargteheide“ vom 28. November 2001 in den weitergehenden Planungen zurückzugreifen. Auf eine inhaltliche Übernahme wird verzichtet. Diese Verkehrsuntersuchungen sind für verschiedene Problemstellungen weiterentwickelt und bei der Stadt Bargteheide öffentlich zugänglich.

Bei der verbindlichen Überplanung in den betreffenden Bereichen der Hauptverkehrszüge (Bahn und Straße) sind die amtlichen Zählergebnisse, das Ergebnis des innerstädtischen Verkehrskonzeptes bzw. die ermittelten gutachtlichen Prognosebelastungen der Schallschutzberechnungen und festgelegten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Dies wird auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage im Innerortsbereich im Wesentlichen durch passiven Schallschutz und weiter durch Gebäude- und Grundrissanordnung vorzunehmen sein. Darüber hinaus sind aktive Schallschutzeinrichtungen an den Gleiskörpern der Bahnstrecke vorzusehen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

Bezüglich der gegebenen Immissionssituation zwischen den bestehenden Gleisanlagen der Bahn und den neu entstehenden Wohnbauflächen wird von Seiten DB Services Immobilien GmbH in der Stellungnahme vom 22.11.2007 auf Folgendes hingewiesen, was in der verbindlichen Überplanung zu beachten ist:

Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- bzw. Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen- und letztendlich auf das Grundstück/Plangebiet einwirkende Immissionen- aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Aus einer weiteren Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 22.05.2008 wird wie folgt zitiert:

1.  
Die Betriebsfähigkeit und der Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

2.  
Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, **elektromagnetische Beeinflussungen** u. ä.), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen. Bei der Erstellung eines Lärmgutachtens ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen (Qualifizierte Lärmprognose)

3.  
Für planfestgestellte Bahnanlagen liegt die Planungshoheit beim Eisenbahn Bundesamt.

#### **Klassifizierte Straßenzüge (Hauptverkehrszüge)**

Der Teiländerungsbereich wird von der klassifizierten Straße -Kreisstraße 12- an seiner Ostseite berührt. Die Landesstraße 89 führt südlich/südwestlich abgesetzt am Plangebiet vorbei.



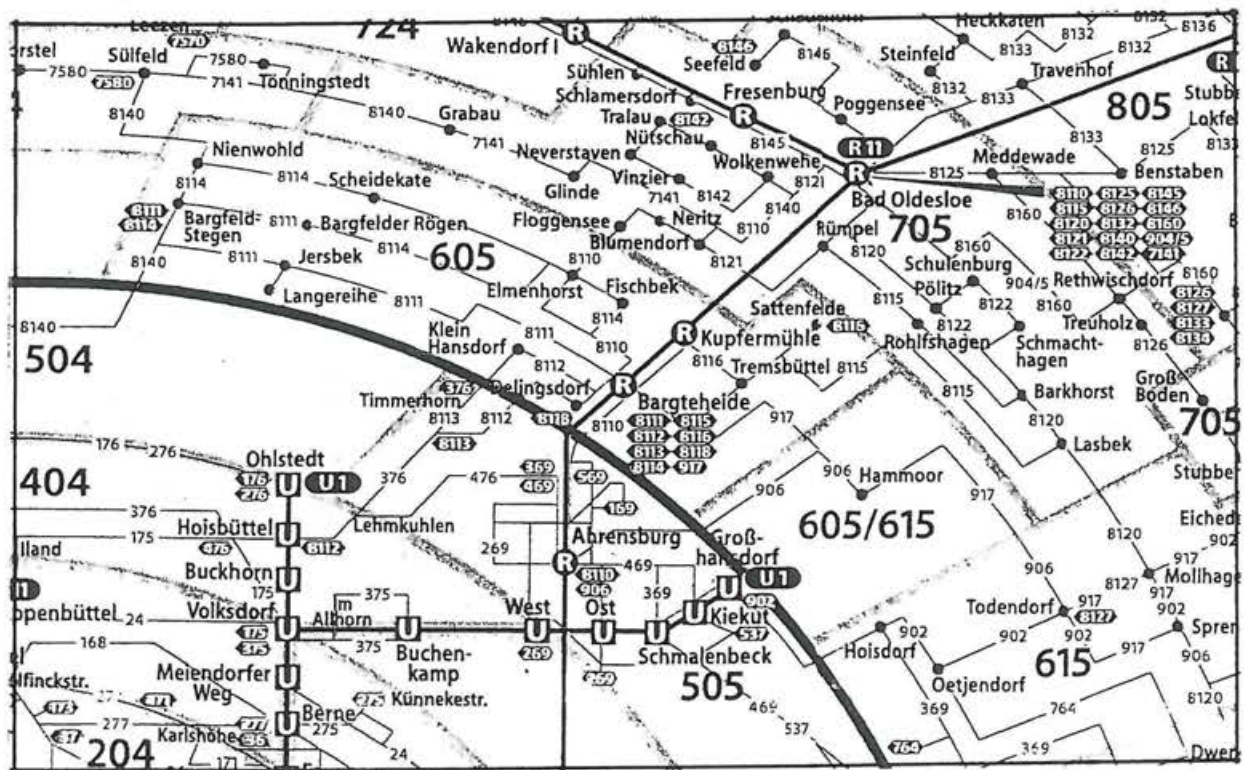
Im Zuge der verbindlichen Überplanung sind die Regelungen für Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke der Kreisstraße 12 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Sofern auf Sondernutzungen für diese Bereiche zurückgegriffen werden soll, sind die erforderlichen Erlaubnisse beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, rechtzeitig zu beantragen. Dies betrifft auch ggf. erforderliche Parkplatzflächen.

Sicherzustellen ist, dass bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Kreisstraße 12 als hinreichender Prognosewert berücksichtigt werden, so dass das künftige Bebauungsplangebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird.

### ÖPNV

In der weitergehenden Planung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der integrierten Schülerbeförderung besonders zu berücksichtigen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem HVV Tarifplan wiedergegeben. Im Nahbereich befinden sich der Bahnhof sowie der Bushaltestandort der Stadt mit Anbindung verschiedener Linien.

#### Auszug aus dem HVV Tarifplan





**Wasserschutzgebiet**

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

Der Teiländerungsbereich grenzt unmittelbar an die Abgrenzung der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide.

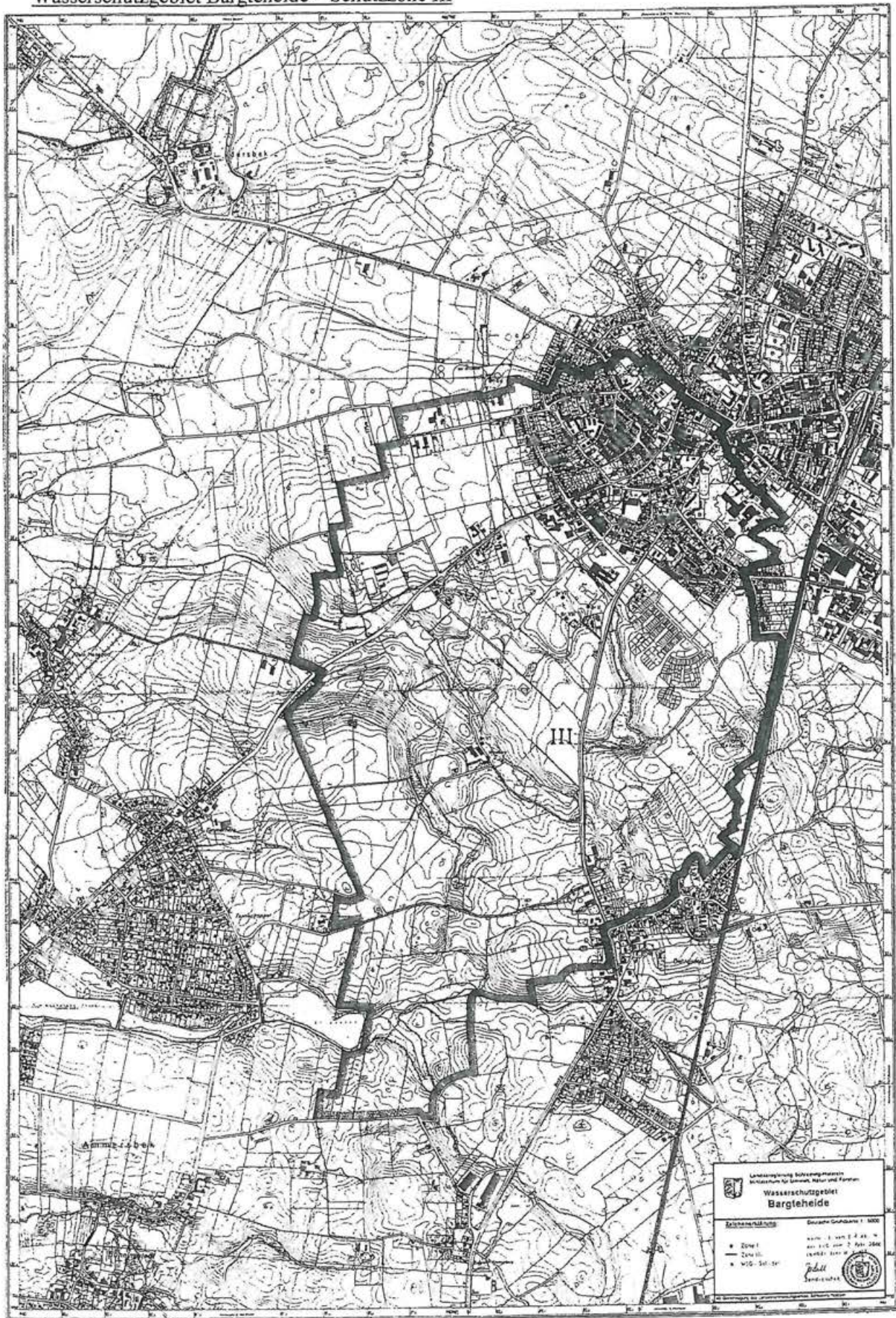
Aus Gründen der Vorsorge in diesem Übergangsbereich ist Folgendes zu beachten:

Die in diesem Bereich beabsichtigten Vorhaben sind grundsätzlich mit dem Schutzgebietsstatus vereinbar, für bestimmte Maßnahmen besteht eine zusätzliche Genehmigungspflicht. Bei der weiteren Planung ist daher die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide) vom 02. Februar 2000 (GVObI. Schleswig-Holstein, S. 133).

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben.



## Wasserschutzgebiet Bargteheide – Schutzzone III



5. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Teiländerungs- bereich	Wohnbaufläche	
	Gesamtanteil	Änderungsanteil
1	0,99 ha	0,34 ha



**6. Umweltbericht**

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.



# **STADT BARGTEHEIDE**

## **KREIS STORMARN**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **9. ÄNDERUNG**

# **BEGRÜNDUNG – ZIFFER 6**

## **HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XI**

Stand: November 2007, April 2008, Juli 2008

**Gliederungen****a) Einleitung**

- |   |         |
|---|---------|
| a <sub>1</sub> ) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ..... | III     |
| a <sub>2</sub> ) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung .....   | III - V |

**b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen**

- |  |         |
|--|---------|
| b <sub>1</sub> ) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete .....             | V - VI  |
| b <sub>2</sub> ) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern .....  | VI - IX |
| b <sub>3</sub> ) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes<br>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....             | IX - X  |
| b <sub>4</sub> ) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....                           | X       |
| b <sub>5</sub> ) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches ..... | X       |

**c) Zusätzliche Angaben**

- |  |   |
|--|---|
| c <sub>1</sub> ) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben ..... | X |
| c <sub>2</sub> ) Maßnahmen zur Überwachung .....                     | X |

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....** XI

**12. Umweltbericht****a) Einleitung****a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Zur Sicherung gemeindlicher Infrastruktur und Weiterentwicklung zentraler innerstädtischer Bereiche wird mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem kleinen Bereich südlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße die künftige Nutzung geändert und neu dargestellt zu einem insgesamt größeren Wohnbauflächenbereich.

**Deckblatt A**

In dem Teiländerungsbereich 1 wird südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße die hier bisher dargestellte Grünfläche – Sportanlagen/Schutzgrünfläche – an Nutzungsvorgaben zur Entwicklung einer Wohnbaufläche westlich der Bahnhofstraße angepasst.

Ziel ist es hier insgesamt eine umfangreiche Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen zu entwickeln.

Nachfolgend werden die Änderungsanteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Hierbei handelt es sich um die Tabelle aus Ziffer 2b der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

	<u>Gesamtanteile</u>	<u>nur Änderungsanteile</u>
1. Wohnbauflächen	0,99 ha	0,34 ha

**a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

<b>Landesraumordnungsplan</b>	<b>Landschaftsprogramm</b>
<b>Regionalplan Planungsraum I</b>	<b>Landschaftsrahmenplan</b>
<b>Kreisentwicklungsplan</b>	<b>bestehende und gemeldete FFH-Gebiete</b>
<b>Gemeinsames Datenprofil 2007</b>	
<b>Flächennutzungsplan (1993)</b>	<b>Landschaftsplan (1993)</b>
<b>Flächennutzungsplan – 4. Änderung</b>	<b>Landschaftsplan – 1. Teilfortschreibung</b>

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in der Flächennutzungsplanänderung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind weiter insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 6 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass ein Fortschreibungsbedarf für den

Landschaftsplan in diesem kleinen begrenzten Bereich nicht besteht. In einer späteren Fortschreibung des Landschaftsplanes ist die Prüfung des Erfordernisses vorgesehen.

Für den Innenstadtbereich ist der Landschaftsplan in seiner Ursprungsfassung zu Grunde zu legen und für die vorliegende Änderung dann im Besonderen die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes, die in ihrem Inhalt den bisherigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. seiner zugehörigen 4. Änderung folgt. Da auf die Fortschreibung des Landschaftsplanes für diesen Bereich verzichtet wird, werden die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit der Flächennutzungsplanänderung aufgearbeitet und gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

#### **Landesraumordnungsplan und Regionalplan**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Teiländerungsbereiches und der Lage zum zentralen Innenstadtbereich hin und der bereits angrenzenden bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Bargteheide.

#### **Kreisentwicklungsplan 1996 – 2000**

Aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind keine weitergehenden Belange zu beachten. Es ist festzustellen, dass eine Fortschreibung zurzeit nicht vorgesehen ist. Unabhängig hiervon ist von Seiten des Kreises Stormarn für die Metropolregion Hamburg im Zusammenwirken mit den angrenzenden Nachbarkreisen das „Gemeinsame Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte“ erstellt.

#### **Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)**

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und der Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Dies wird im Grundsatz in der vorliegenden Planung beachtet, in dem bebaute Innenbereiche nachverdichtet bzw. innerörtliche unbebaute Bereiche einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

#### **Flächennutzungsplan**

Für den betroffenen Teiländerungsbereich 1 (Deckblatt A) gelten die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993 und hier insbesondere seiner 4. Änderung.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße bisher als Grünfläche –Sportanlage



– und entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe von ca. 15 m als Schutzgrünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird nunmehr als Wohnbaufläche neu dargestellt im Zusammenhang mit den hier bestehenden umfangreichen unbebauten Wohnbauflächen südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße.

Für diesen Teiländerungsbereich ist die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a vorgesehen, der den unbebauten Wohnbauflächenbereich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße von der Bahnhofstraße bis zur Straße Am Schulzentrum erfasst.

#### **Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Teiländerungsbereiches, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass der Teiländerungsbereich im zentralen Innenstadtbereich liegt und die gemeldeten bzw. nachgemeldeten FFH-Gebiete sowie europäischen Vogelschutzgebiete nicht berührt und somit hiervon nicht betroffen sind.

#### **Landschaftsplan**

Für die Stadt Bargteheide besteht der Landschaftsplan seit September 1995. Für den Teiländerungsbereich ist jedoch aktuell die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes zu Grunde zu legen. In ihm ist der Teiländerungsbereich wie im Flächennutzungsplan gleichfalls als Sportanlagenerweiterungsfläche und entlang der Bahnhofstraße als Schutzgrünfläche dargestellt. Unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung ist davon auszugehen, dass Inhalte der 1. Teilfortschreibung bezüglich der Maßnahmen der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

#### **Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden, mit Ausnahme von Darstellungsinhalten des Landschaftsplanes (1. Teilfortschreibung), berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für diesen Bereich.

#### **b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche der Flächennutzungsplanneuaufstellung 1993 in seiner hier geltenden 4. Änderungsfassung.

Im Teiländerungsbereich ergeben sich Veränderungen dahingehend, als dass die bisher dargestellte Grünfläche –Sportanlage– einschließlich der zugehörigen Schutzgrünfläche entlang der Bahnhofstraße reduziert und dieser Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt wird. Es handelt sich um eine Verschiebung der auch bisher aneinandergrenzenden Nutzungen zur Entwicklung hinreichend großer Bauflächen an der Bahnhofstraße.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich somit Umnutzungen von tatsächlich vorhandenem Ackergrünland in Bauflächen. Dies führt zu einer deutlichen Veränderung des Umweltzustandes in diesem Bereich.

Für die Ebene des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplanes ist zur detaillierteren Betrachtung die „Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Bau einer Seniorenwohnanlage in der Stadt Bargteheide – Botanische Untersuchung und faunistische Potenzialabschätzung“ durch den Gutachter leguan GmbH, Hamburg, erstellt mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Aspekte im Grundsatz der Planung nicht entgegen stehen, soweit die Ergebnisse der Zusammenfassung des Gutachtens in der verbindlichen Überplanung berücksichtigt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierzu nichts Weiteres zu berücksichtigen.

#### **b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern** **Schutzgut Mensch**

Für den Teiländerungsbereich liegt eine Betroffenheit zu Lärmbeeinträchtigungen von der angrenzenden Bahnhofstraße (K 12)) sowie der ca. 25 m entfernt liegenden Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck vor.

Bei Entwicklung des Bereiches der Grünflächen –Sportanlagen- entlang der Bahnhofstraße und dem bereits bestehenden Bereich der Schuleinrichtungen ist mit weiteren speziellen Lärmbeeinträchtigungen aus diesen unterschiedlichen Nutzungen zu rechnen.

#### **Bewertung**

Für die Belange der verschiedenen Arten von Lärmbeeinträchtigungen ist festzustellen, dass sich keine unverletzlichen Belange für den Teiländerungsbereich über die bereits bestehenden Belastungen hinaus ergeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge verbindlicher Überplanung die Belange zum Lärmschutz aus diesen aufgezeigten Lärmquellen aufzuarbeiten sind. Dies betrifft insbesondere den Lärmschutz von den Bahnanlagen, die durch aktive Lärmschutzmaßnahmen am Gleisoberbau zu minimieren sind.

Für die Belange des Straßenlärms ist auf Grund der besonderen Situation der Dammlage der Eisenbahnstrecke keine weitere aktive Schallschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder –wand als vertretbar anzusehen. Dies ist jedoch abschließend im Zusammenhang mit der verbindlichen Überplanung abzuprüfen. Hierbei sind passive Schallschutzmaßnahmen zu sichern.

Des Weiteren sind die Lärmbeeinträchtigungen aus den bereits vorhandenen bzw. künftig möglichen Sportanlagenbereichen zu berücksichtigen und notwendige Maßnahmen des Schallschutzes mit der verbindlichen Überplanung und baulichen Umsetzung sicherzustellen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Teiländerungsbereich liegt im zentralen Innenstadtbereich und wird zurzeit als intensive Ackergrünlandfläche genutzt. In ihm eingebunden, im Nahbereich zur Bahnhofstraße, befindet sich ein sehr kleines Kleingewässer (Tümpel) mit einseitig randlichem Strauchbewuchs. Es handelt sich hierbei um ein Biotop gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 7 Landesnaturschutzgesetz.

Bei Entwicklung der Wohnbaufläche ist mit dem Verlust der Ackergrünlandfläche zu rechnen. Dies bedeutet eine Reduzierung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere, die auf derartig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ausgerichtet sind.

Unter der Annahme des möglichen Erhalts des Kleingewässers mit seinen randlichen Einfassungen durch Strauchbestand in die zu entwickelnden Freiflächen der

Wohnbauflächenbereiche ist für den Verlust als Lebensraum für Pflanzen nur von einer geringen Bedeutung auszugehen. Da andere Biotopstrukturen nicht betroffen sind, ist für das Schutzgut Tiere im Wesentlichen von einer Betroffenheit als Nahrungshabitat auszugehen.

Da dieser Bereich bereits jetzt in unterschiedlich strukturierte vorhandene Bebauung in den Randbereichen eingebunden wird, ist hier von einer starken menschlichen Beeinflussung auszugehen. Dies betrifft auch die Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Verkehrseinrichtungen.

#### **Bewertung**

Durch die Neuplanung und Umstrukturierung in intensive Wohnnutzungen ergeben sich begrenzte Verluste für Arten und Lebensgemeinschaften. Da zumindest südlich dieses Bereiches keine wesentlichen Veränderungen der Nutzungen vorgesehen sind, bestehen hier hinreichend Ausweichmöglichkeiten in diesem begrenzten Raum. Die begrenzte Verschlechterung ergibt sich durch die Entwicklung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die planungsrechtlich bisher als Grünflächen für Sportanlagen vorgesehen waren. Hierfür ist ein hinreichender Ausgleich zu sichern bzw. Minimierungen der Eingriffe vorzunehmen, als dass zumindest in den Randbereichen des neuen Siedlungsbereiches typische Übergangsbereiche entwickelt werden können. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Hierbei ist nach Möglichkeit die Struktur des Kleingewässers zu erhalten bzw. zu vergrößern. Auch wird auf das vorliegende Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9a verwiesen.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

In Gegenüberstellung der bisherigen zur künftigen Planung mit der einhergehenden deutlichen Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades, ergibt sich eine wesentliche Veränderung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch auf Grund der geringen Gebietsgröße nur als Veränderung des Kleinklimas anzusehen.

#### **Bewertung**

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer neu entstehenden Bebauung und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung. Es kommt somit zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich.

Gegenüber den Ursprungsdarstellungen handelt es sich um eine deutliche Erhöhung der Umweltauswirkungen. Auf Grund der differenzierten Nutzungsstrukturen die entwickelt werden sollen, sind diese in der verbindlichen Überplanung ggf. zu kompensieren.

#### **Schutzgut Landschaft**

Für den Teiländerungsbereich ergibt sich eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes auf Grund der Verschiebung des Siedlungsrandes, der nunmehr bis an die Bahnhofstraße geführt wird. Da hier jedoch keine umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen entlang der Bahnhofstraße möglich sind, ergibt sich eine Veränderung des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes dahingehend, als dass der Siedlungsrand, der bisher an der Theodor-Storm-Straße endete, nunmehr auch nach Süden deutlich weiter geführt und der bisher hier vorhandene Landschaftsraum deutlich reduziert wird.

Durch die Höhenentwicklung der geplanten Seniorenwohnanlage mit ihrer vorgesehenen Dreigeschossigkeit ergeben sich gleichfalls Veränderungen des Landschaftsbildes. Diese Höhen entsprechen jedoch auch der vorhandenen Altbauung an der Theodor-Storm-Straße.

**Bewertung**

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich eine deutliche Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes, als dass der bisher großzügige offene Landschaftsraum auf der Westseite der Bahnhofstraße durch die Entwicklung von höheren Baustrukturen deutlich reduziert wird. Diese Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes ist nach Möglichkeit durch die Einbindung von Grünstrukturen, den Erhalt des Biotops und die bauliche Gestaltung entlang der Bahnhofstraße zu minimieren, um ein Einbinden in den vorhandenen Siedlungsraum als Fortsetzung der Bebauung an der Theodor-Storm-Straße zu ermöglichen. Ein deutliches Übersteigen der Bauhöhen der entsprechenden Altbebauung an der Theodor-Storm wird vermieden.

**Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von einer wesentlichen Veränderung auszugehen. Mit der Neuplanung ergibt sich eine Zunahme voraussichtlich errichtbarer zusätzlicher Grundfläche unter Berücksichtigung der Zunahme der bebaubaren Flächen. Dies führt somit zu einer Erhöhung der Versiegelung und damit verbundenen Reduzierung von Versickerungsflächen.

**Bewertung**

Durch die Veränderungen der Nutzungsstrukturen steigt der Anteil der voraussichtlich zulässigen Versiegelungen des Bodens nur für den Änderungsbereich mit ca. 3.762 qm. Da jedoch die Gesamtfläche unter Einbeziehung bereits bisher dargestellter unbebauter Wohnbauflächen zu berücksichtigen ist, ist unter Ziffer 2b der Begründung die Gesamtentwicklung der Grundfläche mit 8.018 qm angenommen. Hier ist von einer realen Zunahme der Versiegelung auszugehen.

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Teiländerungsbereiches ist ein Kleingewässer vorhanden, das als Biotop in seiner Lage gekennzeichnet ist. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Kleingewässer im Zuge der verbindlichen Überplanung erhalten und gesichert wird.

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig abgeleitet. Dies soll, soweit von der Gefällesituation her möglich, über den vorhandenen Graben entlang der Bahnhofstraße geschehen. In dieses Ableitungssystem sind Regenwasserrückhaltungen und -reinigungen eingebunden, die auch eine Versickerung und Verdunstung des Wassers ermöglichen.

**Bewertung**

Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Rückhaltesysteme und Reinigungseinrichtungen mit anschließender Weiterleitung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Aufgrund der Erhöhung der Oberflächenversiegelung ergibt sich eine Verschlechterung bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Neuplanung sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen. Vorhandene einfache Kulturdenkmale befinden sich weiter nördlich beidseitig der Bahnstrecke.

**Bewertung**

Es ergeben sich keine Auswirkungen und somit keine Verschlechterungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.



### **Wechselwirkungen**

Für die Flächennutzungsplanänderung sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen. Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes.

Bezüglich der bereits vorhandenen verschiedenen Lärmbeeinträchtigungen und den künftig weiter hinzukommenden Lärmbeeinträchtigungen aus den noch nicht realisierten Sportanlagen ergeben sich Wechselwirkungen dieser verschiedenartigen Lärmbeeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Tier.

Weiter sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die weiteren jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die nächst wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Entwicklungen und die Reduzierung der Grünbereiche als Teil des hier vorhandenen bisherigen offenen Landschaftsraumes. Es ergibt sich eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Dies führt zu keiner Verbesserung der klimatischen Bedingungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Verringerung der Flächen für die Grundwasserneubildung und zu keiner Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere auch in der weitergehenden verbindlichen Überplanung, ergeben sich Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nicht als erheblich zu bewerten wenn sichergestellt wird, dass die Eingriffe, soweit möglich, minimiert, ein Erhalt des Biotops -Kleingewässer- mit seiner randlichen Strauchbepflanzung gesichert und ihm weitere Entwicklungsmöglichkeiten in die umgebenden Freiflächenbereiche hinein gegeben wird.

### **b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Neuentwicklung wohnbaulich nutzbarer Flächen ergibt sich eine Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen gegenüber hier künftig lebenden Menschen und Tieren in diesen Bereichen. Durch die Umstrukturierungen der Nutzungen und der damit verbundenen Zunahme der Oberflächenversiegelung im Zuge der verbindlichen Überplanung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen, sondern vielmehr eine geringe Verschlechterung.

Zu wesentlichen Veränderungen der bisherigen natürlichen Bodenfunktion kommt es durch die vorgesehenen Planungen.

Es ergibt sich eine Zunahme der künftigen Bodenversiegelungen, die jedoch durch die Festlegung künftiger zulässiger Gesamtoberflächenversiegelungen zu begrenzen sind. Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Neuentwicklungen im Verhältnis zu den bisherigen Planungen beeinträchtigt. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Reduzierung des bisher hier vorhandenen Landschaftsraumes und des Heranrückens des Siedlungsraumes an die Bahnhofstraße. Im Zuge der verbindlichen Überplanung sollten zur Einbindung des neuen Siedlungsbestandes angemessene Übergangsbereiche entwickelt werden. Soweit erforderlich sollen diese Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zumindest teilweise, kompensiert bzw. durch Reduzierung der Eingriffe minimiert werden.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Umsetzung der Nutzungsvorgaben aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Teiländerungsbereich 1 gleichfalls wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes, bezogen auf den zurzeit vorhandenen Bestand als intensiv genutzte Grünlandfläche. Da hier Teile einer Grünfläche –Sportanlage– als bisheriges Entwicklungsziel im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist von entsprechenden Veränderungen auszugehen. Eine weitere Betroffenheit des Schutzgutes Menschen durch mögliche Lärmbeeinträchtigungen der zuvor aufgeführten verschiedensten Arten ist nicht gegeben, da keine zusätzlichen Wohnnutzungen entstehen.

**b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für den Teiländerungsbereich 1 wird durch verbindliche Überplanung die zulässige Oberflächenversiegelung für die hier vorgesehene Wohnnutzung angemessen begrenzt, so dass sich hieraus keine weiteren unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ergeben. Eingriffe in schützenswerte Grünstrukturen sind nicht vorgesehen. Hierbei ist jedoch das vorhandene Kleingewässer mit seiner randlichen Einfassung zu sichern.

Mit den neu zu entwickelnden randlichen Übergangsbereichen zu dem verbleibenden offenen Landschaftsraum wird zur Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild beigetragen.

Für die Oberflächenversiegelung ist ein angemessener Ausgleich vorgesehen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu den verschiedensten Schallquellen als aktiver oder passiver Schallschutz über die verbindliche Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 9a zu sichern sind. Dies betrifft auch den möglichen Schutz von Außenwohnbereichen der Baugrundstücke.

**b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die vorgesehene Entwicklung der umfangreichen Nutzungsstrukturen als Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen sind keine Planungsvarianten möglich, da die Bestandsvorgaben für eine hinreichend große bisher unbebaute Wohnbaufläche im zentralen innerstädtischen Bereich Alternativstandorte ausschließen.

**c) Zusätzliche Angaben****c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung und Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

**c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

Über die weitergehende verbindliche Überplanung sind die jeweiligen Erfordernisse für die in dem Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen der Überwachung zu berücksichtigen. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Maßnahmen der Überwachung.

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Teiländerungsbereich 1 liegt südwestlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,99 ha. Die tatsächliche Änderungsfläche, als südliche Teilfläche, umfasst davon ca. 0,34 ha. Ziel ist es, die hier notwendigen baulichen Maßnahmen zur Errichtung von Seniorenwohnanlagen sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklungen auf dieser kleinen Teilfläche keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Beeinträchtigungen aus den verschiedenen Lärmquellen wie Straßen, Bahnanlagen, Grünfläche –Sportanlage- und Freiflächen als Schuleinrichtungen zu erwarten, da für die wesentlichen Bereiche dieser Wohnbaufläche keine Veränderungen der bisherigen Nutzungsstrukturen gegeben sind. Bezogen auf den derzeitigen Ist-Zustand der Fläche als intensiv genutzter Grünlandbereich ergeben sich jedoch sehr wohl erhebliche Veränderungen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich geringfügig erhöhte Beeinträchtigungen durch neu entstehende Bodenversiegelungen.

Für die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Erst im Nahbereich nördlich beidseitig der Bahnanlagen befinden sich einfache Kulturdenkmale, für die sich keine Betroffenheiten herleiten lassen.

Für das Schutzgut Boden ist jedoch mit einer deutlichen Zunahme der bisherigen Oberflächenversiegelung zu rechnen, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu sichern sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können auf Grund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher vorhandener, intensiv genutzter Grünlandflächen bzw. planungsbezogen durch den Verlust bisheriger Grünflächen als Sportanlagen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist über die verbindliche Überplanung zu ermitteln und festzulegen.

Es ergeben sich Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes, zumindest im Zuge der verbindlichen Überplanung. Als Ausgleich sind Übergangsbereiche zu dem angrenzenden freien Landschaftsraum hin zu entwickeln.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

**ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. 09. November 2007; April 2008; Juli 2008**






---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 17. Juli 2008.



Bargteheide, den 24 JUL. 2008

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Nov. 2007; April 2008; Juli 2008