



**STADT  
BARGTEHEIDE**  
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
- 5. ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 2 – 5. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Straße Am Steinkreuz von Voßkuhlenweg bis zur Stormarer Straße sowie teilweise nördlich der Straße Am Steinkreuz bis hin zur Wendeanlage Roßdiek

**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 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	12 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	14 - 15
b) Ver- und Entsorgung .....	16 - 19
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	20 - 24
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....	25
b) Artenschutzrechtliche Belange .....	26 - 27
c) Ermittlung der Eingriffe .....	28 - 29
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	30 - 33
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	33
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	34
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	35 - 36
10. Hinweise .....	37 - 39
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	40
b) Bisherige Planung .....	41
c) Neue Planung .....	42
12. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 .....	43
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	44

Anlage: Schalltechnische Untersuchung  
für den B-Plan 2, 5. Änderung der Stadt Bargteheide  
Stand: 16. Februar 2011

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 wurde mit Erlass des Innenministers vom 24. April 1968 genehmigt.

Die Verfahren zur Aufstellung der 1., 2., 3. und 4. Änderung bzw. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Bargteheide sind zwischenzeitig abgeschlossen und rechtswirksam.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 09. Oktober 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 - 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 14. Februar 2011.

Mit der vorliegenden 5. Änderung werden in Teilbereichen bisherige Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 sowie der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 geändert.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde die MI-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2008 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 Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 25. Februar 2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 – 5. Änderung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Hierzu erfolgte ergänzend am 16. Dezember 2010 eine Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren 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. März 2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 22. Februar 2011 bis zum 22. März 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 14. Februar 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die bereits vor Verfahrenseinleitung sowie aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 01. März 2012 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 01. März 2012 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. April 2012 bis zum 20. April 2012 einschließlich. Dies ist entsprechend am 26. März 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

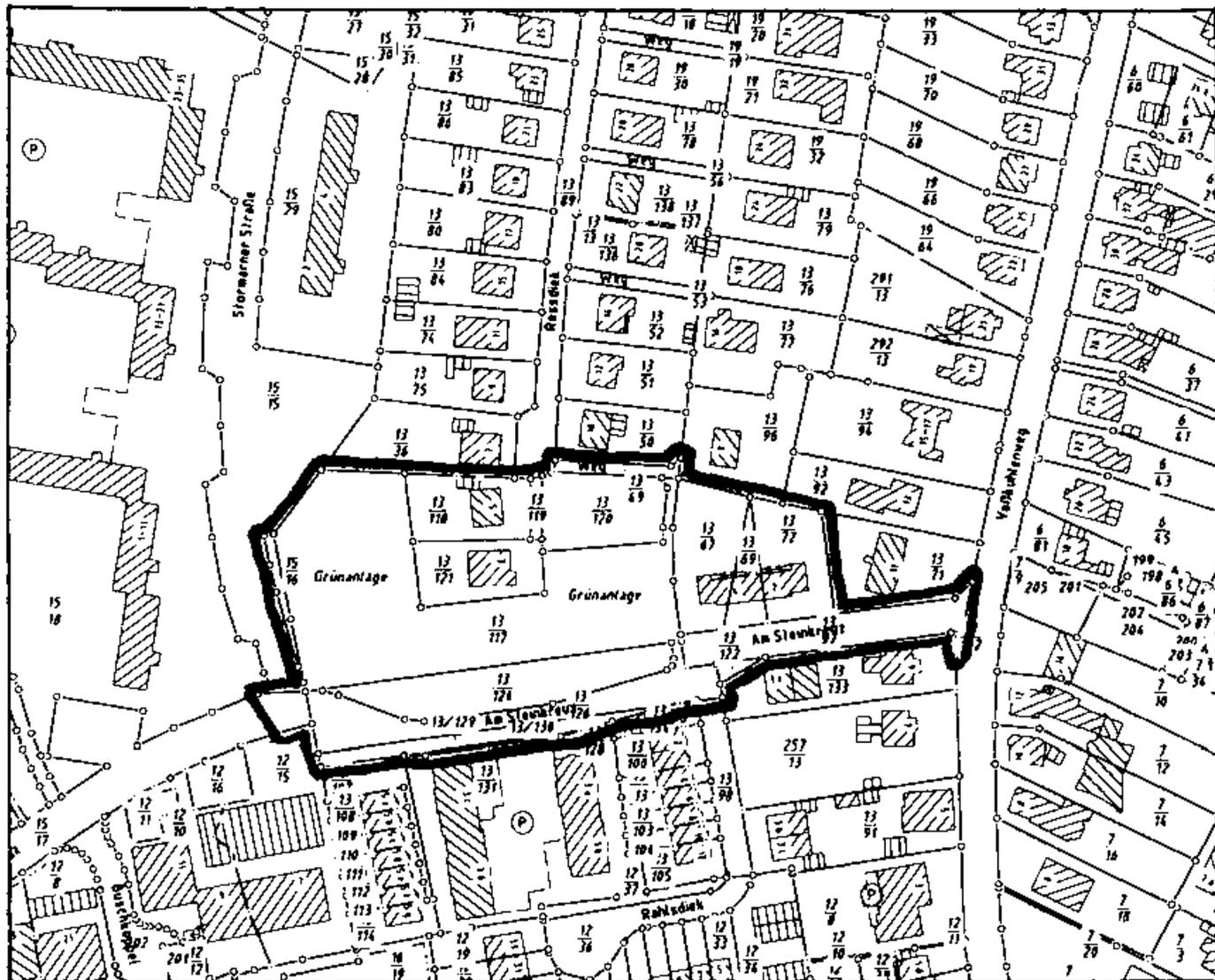
Mit Schreiben vom 20. März 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. April 2012.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen vor. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte in der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. Mai 2012 nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr, wobei hieraus eine erneute abschließende Billigung der Begründung resultiert.

In der Sitzung der STV vom 01. März 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 2 – 5. 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. Eine erneute abschließende Billigung der Begründung erfolgte in der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. Mai 2012.

Auf der nachfolgenden Seite wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 2 – 5. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes -Neuaufstellung 1993-. Er weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Im Landschaftsplan ist für diesen Bereich eine vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll eine Neuordnung der überbaubaren Flächen und hierüber eine angemessene innergebietliche Nachverdichtung erreicht werden. Des Weiteren soll eine Umgestaltung und Verbesserung der Verkehrsflächen, insbesondere der Führung des fuß- und radläufigen Verkehrs sowie der Verbesserung des Angebotes an Flächen für den ruhenden Verkehr erreicht werden.

Das Plangebiet der betroffenen Bauflächen liegt auf der Nordseite der Straße Am Steinkreuz, die hier bereits bisher eine Verbindungsfunktion zwischen dem Voßkuhlenweg und der Stormarner Straße übernimmt.

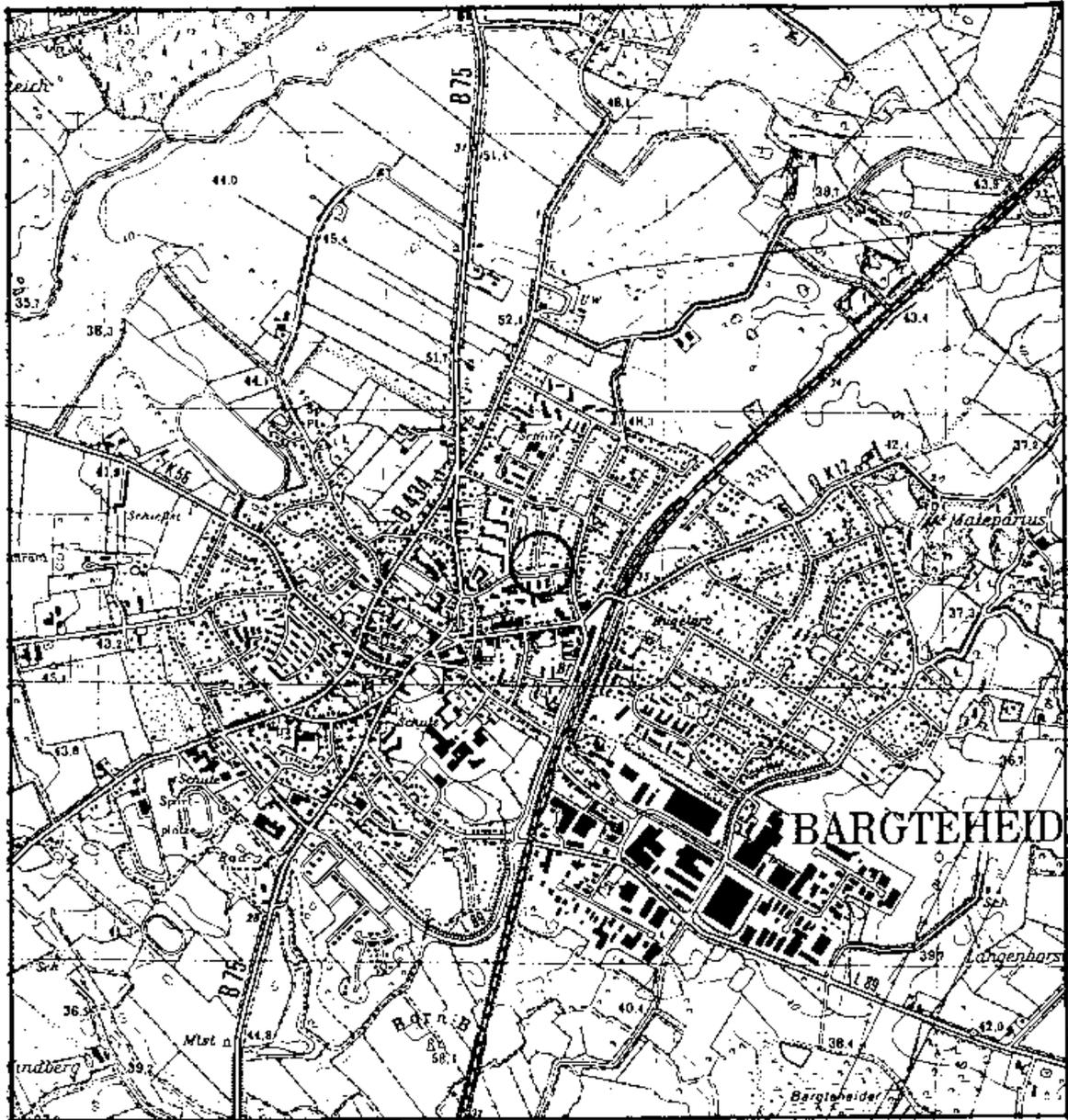
Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 7, div. Flurstücke vollständig sowie 276 und 279 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12.279 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>		
mit einer Fläche von ca.		8.906 qm
- II o GRZ 0,3		
- <b>Als Verkehrsfläche</b>		
mit einer Fläche von ca.		3.373 qm
- Straße Am Steinkreuz einschl. Straßenbegleitgrün		
mit einer Fläche von ca.	2.319 qm	
- Fläche für das Parken von Fahrzeugen		
in Längs-, Schräg- und Senkrechtaufstellung		
mit einer Fläche von ca.		508 qm
- Straßenbegleitgrün		
mit einer Fläche von ca.		246 qm
- Weg am Roßdiek –Verkehrsberuhigter Bereich		
mit einer Fläche von ca.		135 qm
- Geh- und Radweg		
mit einer Fläche von ca.		165 qm
		<u>12.279 qm</u>
Überlagernde Festsetzung eines Leitungsrechtes in 3,2 m Breite		184 qm
Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.		

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



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

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 – 5. Änderung die verkehrlichen Belange im Bereich der Straße Am Steinkreuz und der sie kreuzenden Geh- und Radwegebeziehung zu verbessern. Hierbei soll eine Geh- und Radwegeverbindung von der Rathausstraße in Richtung Norden mit Anbindung an die Straße Roßdick entwickelt und den Erfordernissen entsprechend in hinreichender Breite gesichert werden. Diese Geh- und Radwegebeziehung ist innerhalb des Plangebietes zwischen den Baufeldern 5 und 6 sowie 7 angeordnet und verbindet die Straße Am Steinkreuz mit der Straße Roßdick.

Für den Bereich der Straße Am Steinkreuz soll durch Einbeziehung von Teilen bisheriger privater Grundstücke eine deutliche Erhöhung des Angebotes an Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem baulich zu verdichtenden Bereich sichergestellt werden.

Für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke erfolgt eine Neuordnung mit dem Ziel einer städtebaulich verbesserten Ausnutzung der Grundstücke, einer zusätzlichen baulichen Verdichtung zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und der Berücksichtigung und Sicherung vorhandener Infrastruktur der Ver- und Entsorgung, die bisher noch nicht in ausreichendem Maße gesichert werden konnte.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden, sie werden nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet selbst ist ca. 12.279 qm groß, liegt im Innenstadtbereich und erfüllt allein auf Grund seiner Gesamtgröße die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Dieser Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche beträgt ca. 2.672 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 bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise gegeben ist, bedarf es keiner Anpassungen bzw. Berichtigungen.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie der innerstädtischen wohnbaulichen Verdichtung wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

bisher zulässige Gesamtversiegelung der Bau- und Verkehrsflächen	7.007,3 qm
künftig zulässige Gesamtversiegelung der Bau- und Verkehrsflächen	7.381,1 qm

Hieraus ist abzuleiten, dass sich nur eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen von 373,8 qm ergibt.

Im Bereich des Straßenzuges Am Steinkreuz und seiner vorgesehenen Umgestaltung ergibt sich ein Verlust von 7 vorhandenen Straßenbäumen.

Im Bereich der nördlich liegenden Bauflächen ergibt sich ein weiterer Verlust von 7 Bäumen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die hier vorhandene Kastanie am östlichen Bauflächenrand in ihrer künftigen Lebenserwartung auf Grund der offensichtlichen Beeinträchtigungen nicht mehr als zu erhalten festzusetzen ist.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorliegende Planung begründet sind, 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 an seiner Südseite den verbindenden Teil der Straße Am Steinkreuz zwischen Voßkuhlenweg und der nach Norden abgehenden Stormarer Straße sowie die hieran nördlich angrenzenden Bauflächen.

Für diese neu zu ordnenden Bauflächen ist eine angemessene Nachverdichtung in diesem zentralen innerörtlichen Bereich vorgesehen mit dem Ziel der Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3. Dies beinhaltet auch einen angemessenen Kompensationsanteil, da in einem Teil der bisherigen Bauflächen weitere Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung hineinentwickelt werden. Neben der Sicherung hinreichender Parkflächen, bezogen auf die vorgesehene bauliche Nachverdichtung, soll nunmehr auch die Geh- und Radwegführung von der Innenstadt in Richtung der Straße Roßdick gesichert werden.

Für den Ostteil der Straße Am Steinkreuz verbleibt es bei dem bisher erfolgten Ausbau mit seiner Fahrbahn, dem Randstreifen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Straßenraumbegrünung. Der Westteil der Straße Am Steinkreuz wird auf seiner Nordseite dahingehend umgestaltet, als dass neben der Sicherung einer im Grundsatz 5,5 m breiten Fahrgasse in Teilbereichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung neu angeordnet werden. Dieser Bereich der neu angelegten Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung ist in einer Tiefe von 5,0 m vorgesehen unter Einbeziehung von Teilen des bisher vorhandenen Parkstreifens. Des Weiteren wird hier nördlich ein 2,3 m bzw. 2,8 m breiter Gehweg neu angelegt einschließlich eines erforderlichen Sicherheitsstreifens gegenüber den südlich angrenzenden Parkplätzen. Hierdurch wird der bisher vorhandene Parkplatzbestand von 26 Parkplätzen in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung auf nunmehr insgesamt 39 Parkplätze erhöht.

Weiter wird nunmehr eine Geh- und Radwegeverbindung in einer Breite von 3,3 m einschließlich Sicherheitsstreifen als Verbindung zwischen der Straße Am Steinkreuz und der Straße Roßdick gesichert.

Die auf der Nordseite der Straße Am Steinkreuz gelegenen Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel ist es, diese unmittelbar an die Straße Am Steinkreuz angrenzenden Bauflächen deutlich nachzuverdichten, wobei hierfür die bisherigen überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt, neu geordnet werden, insbesondere auch zur Sicherung einer vorhandenen Schmutzwasserleitung, die zumindest den westlichen Bauflächenbereich von der Wendeanlage Roßdick in Richtung Am Steinkreuz durchläuft.

Die Nutzung ist in zulässig zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus sind die zulässigen Firsthöhen mit +10,5 m auf verschiedene Bezugspunkte in der Straße Am Steinkreuz sowie auf einen Bezugspunkt auf dem Wohnweg der Straße Roßdick festgesetzt.

Zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind durch Text weitergehende Regelungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Diese Regelungen sind abgeleitet aus aktuellen innerstädtischen Planungen der Stadt und auf die Erfordernisse des Plangebietes abgestellt.

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 unter Ziffer 12 dieser Begründung wiedergegeben.

Die das Plangebiet berührenden Lärmbecinträchtigungen von den vorhandenen Straßenzügen, den quartierbezogenen Ziel- und Quellverkehren sowie von der östlich liegenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck sind bezüglich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 5 dieser Begründung aufgearbeitet. Die hieraus abzuleitenden passiven Schallschutzmaßnahmen sowie der Schutz und die Anordnung von Außenwohnbereichen sind auf der Grundlage der vorliegenden gutachtlichen Untersuchung in der Planzeichnung und dem Text im erforderlichen Umfang festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5, Änderung wird durch die bestehende Straße Am Steinkreuz direkt erschlossen. Für diesen Straßenzug ist im begrenzten Umfang eine Umgestaltung vorgesehen mit dem Ziel zur Schaffung zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen, der Sicherung einer angemessenen Breite der Fahrgasse, eines durchgehenden Fußweges von der Stormarner Straße bis zum Voßkuhlenweg sowie die Entwicklung und Festlegung einer Geh- und Radwegeverbindung in Richtung der Straße Roßdick. Hierbei soll die Straße Am Steinkreuz innerhalb des Plangebietes auf ganzer Länge als 30 km/h-Zone entwickelt werden. Dies begründet sich aus ihrer aktuellen Funktion als Verbindung zwischen Voßkuhlenweg und Stormarner Straße.

Für die Baufelder 1 bis 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anordnung von Stellplätzen teilweise unterirdisch in Form einer Gemeinschaftstiefgaragenanlage vorgesehen. Die Zufahrtnahme hierzu erfolgt über den vorhandenen Parkplatzkomplex an der Ostseite der Stormarner Straße. Hierzu ist weiter bestimmt, dass mindestens 50 vom Hundert des Stellplatzbedarfes für diese 6 Baufelder in der Gemeinschaftstiefgaragenanlage anzuordnen sind. Weiter ist bestimmt, dass oberirdische Stellplätze bis zu einer Gesamtanzahl von 72 Stellplätzen als Tiefgaragenstellplätze bzw. oberirdische Stellplätze zulässig sind.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragenanlage ist im Zuge ihrer baulichen Errichtung dem Stand der Technik entsprechend auszubilden, so dass keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies ist auf der Ebene der Baudurchführung sicherzustellen.

Bei der Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist sicherzustellen, dass diese einen Mindestabstand von 20 m zur nördlichen Plangebietsgrenze (Grundstücksgrenze) gegenüber den Grundstücken Roßdick Nr. 7 und Nr. 10 einhalten.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Straße Am Steinkreuz sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert. Dies betrifft auch die neu anzulegende Gehwegverbindung und die nachrichtliche Wiedergabe von Regelquerschnitten der Stormarner Straße, des Voßkuhlenweges und der Straße Roßdick.

- a - a** **Voßkuhlenweg von West nach Ost vor Nr. 12** (außerhalb des Plangebietes)  
0,6 m Randstreifen, 2,2 m Radweg, 5,9 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen, 0,8 m Radweg, 1,0 m Fußweg, 0,7 m Randstreifen = 11,7 m gesamt
- b - b** **Voßkuhlenweg von West nach Ost vor Nr. 11** (außerhalb des Plangebietes)  
0,4 m Randstreifen, 1,6 m Fußweg, 5,9 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen, 0,8 m Radweg, 1,1 m Fußweg = 10,3 m gesamt
- c - c** **Am Steinkreuz von Nord nach Süd zwischen Voßkuhlenweg Nr. 9 und Nr. 11**  
2,3 m Pflanzstreifen, 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = 9,8 m gesamt
- c<sub>1</sub> - c<sub>1</sub>** **Am Steinkreuz von Nord nach Süd vor Nr. 2**  
2,5 m Fußweg, 2,3 m Straßenbegleitgrün, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = 10,8 m gesamt
- d - d** **Am Steinkreuz von Nord nach Süd vor Nr. 3a**  
2,3 m Fußweg, 5,0 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung einschl. 0,7 m Fahrzeugüberhang, 7,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = 15,3 m gesamt

- e – e**    **Am Steinkreuz von Nordost nach Südwest vor Nr. 5a**  
2,8 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,5 m Fahrbahn, 5,7 m  
Parkstreifen in Senkrechtaufstellung = 17,0 m gesamt
- f – f**    **Am Steinkreuz von Nord nach Süd vor Stormarner Straße Nr. 1 – 11** (außerhalb  
des Plangebietes)  
2,5 m Fußweg, 7,0 m Fahrbahn, 2,2 m Fußweg, 0,5 m Randstreifen = 12,2 m gesamt
- g – g**    **Stormarner Straße von West nach Ost vor Nr. 1 – 11** (außerhalb des Plangebietes)  
2,5 m Fußweg, 5,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung, 5,5 m Fahrbahn, 1,6 m  
Fußweg = 15,1 m gesamt
- h – h**    **Roßdiek von West nach Ost vor Nr. 9** (außerhalb des Plangebietes)  
1,75 m Fußweg, 4,2 m Fahrbahn, 0,5 m Muldenrinne, 0,8 m Randstreifen = 7,25 m  
gesamt
- i – i**    **Wegebeziehung von Nord nach Süd vor Roßdiek Nr. 10**  
3,5 m
- j – j**    **Geh- und Radweg von West nach Ost nördlich Am Steinkreuz Nr. 4**  
0,25 m Randstreifen, 2,8 m Geh- und Radweg, 0,25 m Randstreifen = 3,3 m gesamt

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße Am Steinkreuz und die anderen randlichen Straßenzüge wie Roßdick, Voßkuhlenweg, Rahlsdick und Stormarner Straße erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

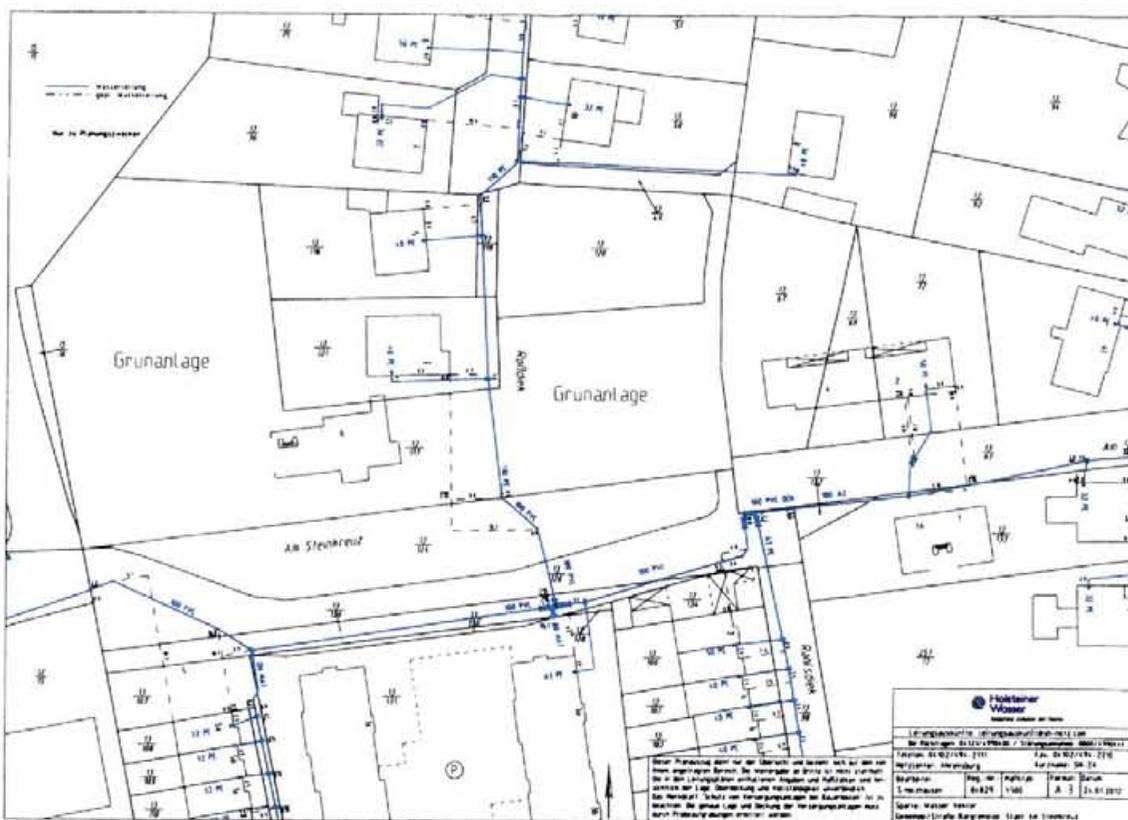
Die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auch als Verbindung zwischen den Straßen Rahlsdick im Norden und Am Steinkreuz im Süden, sind im erforderlichen Umfang zu sichern.

##### 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.

Gemäß Stellungnahme der Holsteiner Wasser GmbH befinden sich innerhalb des Plangebietes Leitungen des Versorgungsträgers, die in der nachfolgend abgebildeten Übersicht wiedergegeben sind. Weitere Auskünfte über Leitungsführungen können unter der Telefon Nr.: 01801 353505-0, Fax: 01801 353505-1 bzw. E-Mail: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) eingeholt werden.

##### Leitungsplan der Holsteiner Wasser



**Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 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 als unterer Mindestbedarf in dem überplanten Baugebiet als Grundschutz sicherzustellen. Hierbei sind zwei Vollgeschosse und eine GRZ als Obergrenze von 0,6 berücksichtigt. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger HOLSTEIN WASSER GmbH, Wasserwerk Haseldorfer Marsch, bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchzuführen.

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. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten.

**Elektrische Energie**

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

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

**Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10. 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 12, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 00 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, nächstgelegenen an der Ecke Am Markt / Wurth 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 10. 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.

Im Plangebiet sind an geeigneten Stellen Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze festgesetzt, die an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen sind und ein Einfahren der Entsorgungsfahrzeuge in private Erschließungen und Grundstückszufahrten nicht erfordern.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Bauflächen zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargtheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH in Bargtheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargtheide 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.

Die bestehenden Abwasser- und Regenwasserleitungen von der Straße Rosdick zur Straße Am Steinkreuz werden durch ein festgesetztes Leitungsrecht gesichert.

**Oberflächenentwässerung**

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme in der Straße Am Steinkreuz, die für die neu entwickelten Bauflächen bereits hinreichend dimensioniert sind. 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 östlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke Am Steinkreuz 2 und 4) letztendlich großräumig in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLIEGEVERBANDES GROOTBEK und für den

westlichen Teil des Plangebietes in das Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES AMMERSBEK-HUNNAU abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme.

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.

#### **Allgemein**

Zwischen der Wendeanlage der Straße Roßdiek und der südlich liegenden Straße Am Steinkreuz werden auf dem Privatgrundstück Ver- und Entsorgungsleitungen geführt. Hierfür sind erforderliche Leitungsrechte festgesetzt. Auf Grund einer textlichen Festsetzung soll es jedoch möglich sein, Leitungsführungen zu verlegen um somit von den bestehenden Trassen abweichen zu können.

Für die westlichen Teile der Bauflächen sind zwei Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze an den künftigen Grundstückszufahrten festgesetzt. Hierfür ist durch Text bestimmt, dass von den getroffenen Standorten abgewichen werden kann.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden.

Das Plangebiet wird an seiner Südgrenze unmittelbar durch die vorhandene Gemeindestraße Am Steinkreuz berührt, sie dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches mit einem entsprechenden Anteil von innerstädtischem Durchgangsverkehr. Darüber hinaus führen auf der Ostseite abgesetzt der Voßkuhlenweg und an der Westseite angrenzend die Straßen Am Steinkreuz/Stormarner Straße vorbei. Weiter ist die Parkplatzanlage an der Stormarner Straße, gleichfalls an das Plangebiet angrenzend, zu berücksichtigen. Innergebietslich ist die Anlage einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt zum Parkplatz an der Stormarner Straße vorgesehen. Weiter ergibt sich eine Verkehrserzeugung durch die innergebietslich anzuordnenden oberirdischen Stellplätze. Von diesen Straßen, der Parkplatzanlage, der Zu- und Abfahrt zur Tiefgaragenanlage sowie den oberirdischen Stellplätzen gehen schädliche Lärmimmissionen aus. Deutlich abgesetzt führt im Osten die DB-Strecke Hamburg/Lübeck vorbei, auch von dieser Bahnstrecke ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Mit der vorliegenden Planung wird hierbei die Straße Am Steinkreuz in ihrer ganzen Länge innerhalb des Plangebietes als 30 km/h-Zone entwickelt mit der Anordnung zusätzlicher Parkplätze in Senkrechtaufstellung. Die Anbindung der nördlich liegenden Baugrundstücke erfolgt nur über den Bereich der südlich liegenden Straße Am Steinkreuz mit Ausnahme der Zufahrtnahme für die Tiefgarage. Der sich hieraus ergebende zusätzliche Verkehr wird überwiegend über die Straße Am Steinkreuz bzw. untergeordnet über die Parkplatzanlage an der Stormarner Straße abgewickelt.

Für das Plangebiet ist die Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan 2, 5. Änderung der Stadt Bargteheide vom 16. Februar 2011 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus den verschiedenen Arten des Verkehrslärms, wie vorstehend beschrieben, aufgearbeitet, wobei für den Schienenverkehr aktuellste Zugzahlen berücksichtigt sind. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“, „7.1. Begründung“ sowie „7.2 Festsetzungen“ zitiert.

## **7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **7.1. Begründung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Bargteheide sind die planungsrechtlichen Grundlagen für neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Planung der neuen Wohnbauflächen umfasst ca. 52 Wohneinheiten (WE) in den Baufeldern 1 bis 6 sowie mindestens 78 zugehörige Stellplätze (1,5 Stellplätze pro WE) von denen ca. die Hälfte unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Im Baufeld 7 können noch ca. 23 zusätzliche Wohneinheiten ebenfalls mit 1,5 Stellplätzen pro WE entstehen. Für dieses Baufeld liegt jedoch noch keine entsprechende Planung vor. Für die Stellplatznutzungen und Tiefgaragenzufahrt ist die dadurch entstehende Lärmbelastung im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Bebauung zu beurteilen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Bargteheide und wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Straße Am

Steinkreuz und der Stormarner Straße (verlaufen südlich bzw. westlich des Plangebietes) sowie des Weiteren durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs aus dem Voßkuhlenweg und des Schienenverkehrs auf der DB-Strecke Hamburg-Lübeck (verlaufen ca. 45 m bzw. 220 m östlich der ersten geplanten Baugrenzen des Plangebietes) belastet.

Die Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr führt innerhalb des Plangebietes (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet) am Tage bis zu einem Abstand von 35 m von der Straße Am Steinkreuz bzw. bis zu 40 m von der Stormarner Straße zur Überschreitung des Tages-Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) (gemessen von der Straßenmitte Am Steinkreuz und Stormarner Straße, Angabe für das lauteste Geschoss). Nachts wird der WA-Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Der WA-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 7 m von der Straße Am Steinkreuz bzw. bis zu 10 m von der Stormarner Straße (gemessen von der Straßenmitte) überschritten, jedoch im Bereich der geplanten Grundstücke überwiegend eingehalten. Der nächtliche WA-Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Straße Am Steinkreuz nicht möglich (Belegenheitsgründe).

Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. 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 auf Grund der hohen nächtlichen Emissionen durch die DB-Strecke Hamburg-Lübeck alle Fronten von neuen Baukörpern innerhalb des Plangebietes.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von 8 m von der Straße Am Steinkreuz und 11 m von der Stormarner Straße (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist zulässig.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung südlich der Straße Am Steinkreuz ergeben sich mit Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan Nr. 2 (5. Änderung) bedingten Zusatzverkehre im Vergleich zum Vorher-Zustand Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 1,3 dB(A) am Tage und 1,5 dB(A) in der Nacht. Zwar wird an den untersuchten Immissionsorten überwiegend sowohl vor als auch nach Umsetzung des Bauvorhabens „B-Plan Nr. 2“ der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) in der Nacht überschritten, die Zunahme des Beurteilungspegels liegt mit 1,3 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts aber lediglich im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht (= Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr) ergeben sich an den vorhandenen Gebäuden im Bereich der Straße Am Steinkreuz

nach Umsetzung des Bauvorhabens „B-Plan Nr. 2“ ebenfalls nicht. Gleiches gilt für die vorhandene Bebauung im Bereich Stormarner Straße und Voßkuhlenweg.

Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Belastung aus Straßenverkehrslärm an der vorhandenen benachbarten Bebauung außerhalb des Plangebiets nach Umsetzung des Bauvorhabens „B-Plan Nr. 2 (5. Änderung)“ nicht zu erwarten ist.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den derzeit geplanten Stellplatznutzungen im BF 1 bis BF 6 wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

- Tags werden an allen betrachteten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für reine Wohngebiete von 50 dB(A) überall eingehalten.
- In der lautesten Stunde nachts wurden ca. 4-6 Bewegungen von oder zu den jeweiligen Stellplatzanlagen / Tiefgarage berücksichtigt. Es zeigt sich, dass nördlich des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für reine Wohngebiete von 35 dB(A) teilweise um bis zu 2,3 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird jedoch überall eingehalten. Da es sich bei den Belastungen um ortsübliche Wohnerschließungsverkehre handelt, kann davon ausgegangen werden, dass trotz dieser Überschreitungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt sind und die Überschreitungen daher als verträglich eingestuft werden können.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass Stellplätze, die dem eigenen Bedarf dienen, in reinen und allgemeinen Wohngebieten als ortsüblich und verträglich einzustufen sind.

Für die ggf. entstehenden Stellplätze im BF 7 wird empfohlen, diese an der Straße Am Steinkreuz vorzusehen. Damit ist eine Überschreitung der WR-Orientierungswerte nach Norden aufgrund der Entfernung und der Gebäudeabschirmung nicht zu erwarten. Nach Süden liegen die Orientierungswerte aufgrund der Einstufung als allgemeines Wohngebiet um 5 dB(A) höher als im Norden. Die schalltechnische Verträglichkeit der Stellplätze kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

## 7.2 Festsetzungen

Zum Schutz der vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, 5. Änderung der Stadt Bargteheide vor Geräuschen durch Stellplatzgeräusche aus dem Plangeltungsbereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Schutz der reinen Wohnnutzung nördlich des Plangeltungsbereiches**  
Die geplanten Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 20 m zur vorhandenen Wohnbebauung einhalten.
- **Schutz der allgemeinen Wohnnutzung**  
Stellplätze im Baufeld 7 (BF 7) sind an der Straße „Am Steinkreuz“ anzuordnen.

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2, 5. Änderung der Stadt Bargteheide vor Straßen- und Schienenverkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Schutz von Außenwohnbereichen**

Bis zu einem Abstand (gemessen von der Straßenmitte) von 11 m nördlich der Straße Am Steinkreuz und 13 m von der Stormarner Straße sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien / Balkonen innerhalb dieses Abstandes zulässig.

- **Maßnahmen von Außenbauteile**

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung (siehe Anlage A 4) dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

- **Schallgedämmte Lüftungen**

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

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle B: Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_e$  [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w, res}$	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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.“*

**Allgemein**

Von Seiten des Eisenbahn Bundesamtes wird in der Stellungnahme vom 25.02.2011 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in der Nähe zur Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, Strecken-Nr. 1120, befindet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin wegen Immissionen aus dem Betrieb der Bahn besteht.

Für den Bereich des Baufeldes 7 ist drauf hinzuweisen, dass im Zuge von Baugenehmigungen für die aus dem Bauvorhaben resultierenden Verkehrserzeugungen zu prüfen ist, inwieweit sie durch die Annahmen der Gesamtverkehrserzeugungen aus den Baufeldern 1 bis 7 im erforderlichen Umfang schon berücksichtigt sind. (Siehe hierzu auch Ziffer 7.1 in der beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 17. Februar 2011 bzw. zitiert auf Seite 19 der vorliegenden Begründung)

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung handelt es sich um einen altbebauten zentralen innerstädtischen Bereich nördlich des Ostteiles der Straße Am Steinkreuz.

Der Bebauungsplan Nr. 2 – 5. Änderung wird aufgestellt zur innerstädtischen wohnbaulichen Nachverdichtung, wobei die bisherigen Planungsvorgaben zur Entwicklung linearer Gebäudestrukturen dahingehend umgewandelt werden, als dass hier nunmehr im Wesentlichen eine punktuelle Bebauung mit Stadthäusern erfolgen soll. Hierbei erfolgt auch eine umfangreiche Neugestaltung und Erweiterung des Verkehrsraumes der Straße Am Steinkreuz mit dem Ziel einer deutlichen Erhöhung des öffentlichen Parkplatzangebotes und der Trennung der Verkehrsteilnehmer. Diese Maßnahmen der Umgestaltung, sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Raum, bedingen den Verlust von Einzelbäumen, Hecken und sonstigen Vegetationsflächen. Dies geschieht auch im Hinblick darauf, als dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterirdisch angelegt werden sollen und hier keine üblichen Vegetationsflächen mehr verbleiben werden.

Für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe die künftige bauliche Entwicklung an die umgebenden Bauhöhen der verbleibenden Altbebauung angepasst.

Für das Plangebiet werden die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die entsprechenden Vorgaben der bereits bestehenden umgebenden Altbebauung. Hierüber kann die an diesem Standort gewünschte wohnbauliche Verdichtung dieses innerstädtischen Bereiches in den vorhandenen Siedlungsraum vertretbar eingebunden und in ihrer intensiven Grundstücksnutzung gesichert werden. Hierin eingebunden ist auch die umfangreiche Umgestaltung des Straßenraumes der Straße Am Steinkreuz, für die ein verkehrsgerechter Ausbau mit der vorliegenden Planung gesichert werden soll.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b + 6c dieser Begründung aufgearbeitet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies bezieht neben den Baugrundstücken auch vorhandene Gartenbereiche mit ein. Die vorliegenden Grundstücke des Plangebietes entlang der Straße Am Steinkreuz weisen nur einen geringen Grünbestand auf. Sie werden geprägt von wenigen vorhandenen Einzelbäumen und seitlichen bzw. gliedernden Heckenelementen.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies aufgrund der Kleinräumigkeit und Intensivnutzung als nicht erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten kleinteiligen Bebauungsplangebieten 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 als Altbaugrundstücke mit intensiv genutzten Hof- und Gebäudeflächen und teilweise angrenzenden Freiflächen und Gartennutzungen 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 altbebauter Grundstücke vorhanden, so dass ein Ausweichen der verbreiteten anspruchlosen Vögel ohne weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in altbebauten Bereichen des Plangebietes und hier insbesondere in den noch vorhandenen Altgebäuden vorhanden sein können. Durch die hier bereits vorhandenen Intensivnutzungen kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des altbebauten Innenstadtbereiches und die gegebenen Grundstücksnutzungen mit den randlich angrenzenden ähnlichen Strukturen weiterhin erhalten bleiben.

Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Hecken sowie sonstige Vegetationsflächen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

**Eingriffe in den Gebäudebestand durch wesentliche Umnutzungen und Umbauten bzw. Gebäudeabbruch sind aus Gründen des Artenschutzrechtes nur zwischen dem 01. November und 14. März zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, sofern eine Kontrolle des Gebäudes keine Betroffenheit von Fledermausbeständen ergeben hat.**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich durch die vorliegende Planung dem Grunde nach keine bewertbaren Nutzungsänderungen ergeben.

**Allgemeine Hinweise:**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Hecken sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

## 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

### c. Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich unterschiedlich zu begründende Veränderungen als Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Großgrünbestand.

Auf dem westlichen Teil der auch künftig bestehenden Bauflächen befand sich ein umfangreicher Großgrünbestand, der nach dem Landeswaldgesetz als Wald definiert war. Dieser, gemäß Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein auf dem Flurstück 13/117 der Flur 7 stockende Wald, wurde mit Umwandlungsbescheid vom 19.07.2006 Az.: 7424.31 OD-434 UFB zu Bauland umgewandelt. Der Großgrünbestand ist zwischenzeitig entfernt worden und die hierfür erforderliche Ausgleichsleistung gemäß dem seinerzeitigen Bescheid erbracht.

Aufgrund der vorliegenden aktuellen Planung ergibt sich durch die umfangreichen Neustrukturierungen ein Fortfall von Straßenbäumen im Bereich der Straße Am Steinkreuz und im Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der Zielsetzung zur Umgestaltung wesentlicher Teile der Straße Am Steinkreuz sind hier Neuanpflanzungen zum Erreichen einer weitgehend einheitlichen Begrünung mit Straßenbäumen vorgesehen. Um erforderliche Ersatzpflanzungen zu gegebener Zeit vornehmen zu können, wird auf eine Erhaltungsfestsetzung von weiteren Straßenbäumen verzichtet.

Mit der Neuplanung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Oberflächenversiegelungen durch Bau- wie auch Verkehrsflächen von ca. 374 qm. Dies erschließt sich aus der Gegenüberstellung der Tabellen 11b und 11c mit einer bisher zulässigen Gesamtversiegelung von 7.007,3 qm und einer künftig zulässigen Gesamtversiegelung von 7.381,1 qm.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Ergänzung der Katasterinhalte der Planzeichnung ist der vorhandene Großbaumbestand im Januar 2011 eingemessen worden und mit Stam- und Kronendurchmesser bezeichnet. Hierzu wird nachfolgende Tabelle mit Auflistung dieses künftig entfallenden Großbaumbestandes, geordnet nach dem Verkehrsflächenbereich und dem Wohnbauflächenbereich, wiedergeben. Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind in der Planzeichnung gleichfalls mit den betreffenden Nummern bezeichnet.

#### Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

##### Im Verkehrsflächenbereich

Nr. 1 Birke	0,15	3,0
Nr. 2 Birke	0,5	10,0
Nr. 3 Ahorn	0,15	2,0
Nr. 4 Fichte	0,4	8,0
Nr. 5 Baum	0,2	4,0
Nr. 6 Birke	0,4	8,0
Nr. 7 Birke	0,45	9,0

##### Im Bauflächenbereich

Nr. 8 Buche	0,3	6,0
Nr. 9 Ahorn	2 x 0,4	10,0
Nr. 10 Kastanie	0,7	14,0
Nr. 11 Baum	0,4	8,0
Nr. 12 Buche	0,7	14,0
Nr. 13 Eiche	0,8	16,0
Nr. 14 Eiche	0,6	12,0

In der Überarbeitung des Entwurfes März 2012 ist überprüft, inwieweit weitere Einzelbäume innerhalb der Bauflächen erhalten werden können mit dem Ergebnis, dass nur die bisher bezeichneten Bäume 1 bis 14 künftig entfallen. Die Bäume Nr. 8 und Nr. 9 befinden sich innerhalb der erforderlichen Gemeinschaftstiefgaragenbaufläche, der Baum Nr. 10 befindet sich im Baufeld 4 und die Bäume Nr. 11, 12, 13 und 14 befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Baufelder, der oberirdischen Stellplatzanlagen bzw. der erforderlichen Verbreiterung der Verkehrsfläche der Straße Am Steinkreuz.

Die bisher als entfallend gekennzeichneten Einzelbäume Nr. 15 bis Nr. 19 können nunmehr als erhalten festgesetzt werden, da die Geh- und Radwegverbindung als Verkehrsfläche nach Westen verschoben worden ist.

Des Weiteren entfallen in verschiedenen Bereichen vorhandene Laubholzhecken in Längen von ca. 20,0 m; 2,5 m; 10,0 m und 29,0 m, also insgesamt ca. 61,5 lfdm.

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 der vorstehend aufgelisteten Einzelbäume, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 23. März 2011 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Stadt wird dies entsprechend beachten.

## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

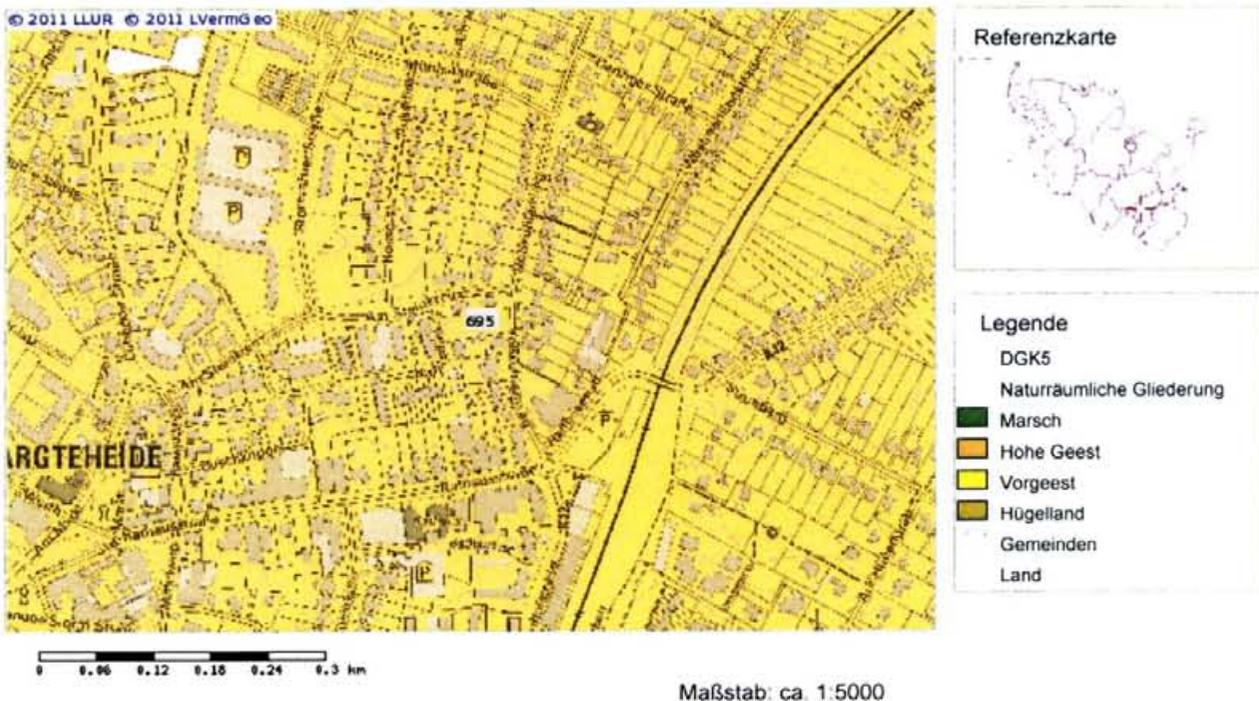
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die erneute verbindliche Überplanung und Neuordnung von bestehenden Bauflächen des zentralen Innenstadtbereiches. Dieser Bereich ist dem innerstädtischen Siedlungsgefüge zuzuordnen und im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zu den Kriterien Bodenwasseraustausch, natürliche Ertragsfähigkeit, Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, Feldkapazität im effektiven Wurzelraum sowie bodenkundliche Feuchtestufe nicht bewertet. Von daher sind auch keine weitergehenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz aus diesen Unterlagen möglich. Das Plangebiet liegt im Bereich der Hohen Geest und ist dem Schleswig-Holsteinischen östlichen Hügelland im Stormarer Endmoränengebiet zuzuordnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der strukturellen und weiter einzuhaltenden Vorgaben der Ursprungsbebauungspläne nicht gegeben.

Zum Nachvollzug werden Kartenausschnitte zu den verschiedenen Themen wiedergegeben.

## Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



Legende

DGK5

Bodenwasseraustausch

- besonders gering < 10<sup>te</sup> Perzentil
- gering 10<sup>te</sup>-25<sup>te</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>te</sup>-75<sup>te</sup> Perzentil
- höher 75<sup>te</sup>-90<sup>te</sup> Perzentil

besonders hoch 90<sup>te</sup> Perzentil  
nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden

Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



Legende

DGK5

natürliche Ertragsfähigkeit (re-  
gional)

- besonders hoch
- hoch
- mittel
- gering

besonders gering  
nicht bewertet

Gemeinden

Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Maßstab: ca. 1:5000



Legende

DGK5

Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>ter</sup> Perzentil
- höher 75<sup>ter</sup>-90<sup>ter</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>ter</sup>-75<sup>ter</sup> Perzentil
- gering 10<sup>ter</sup>-25<sup>ter</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>ter</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B. Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden  
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Maßstab: ca. 1:5000



Legende

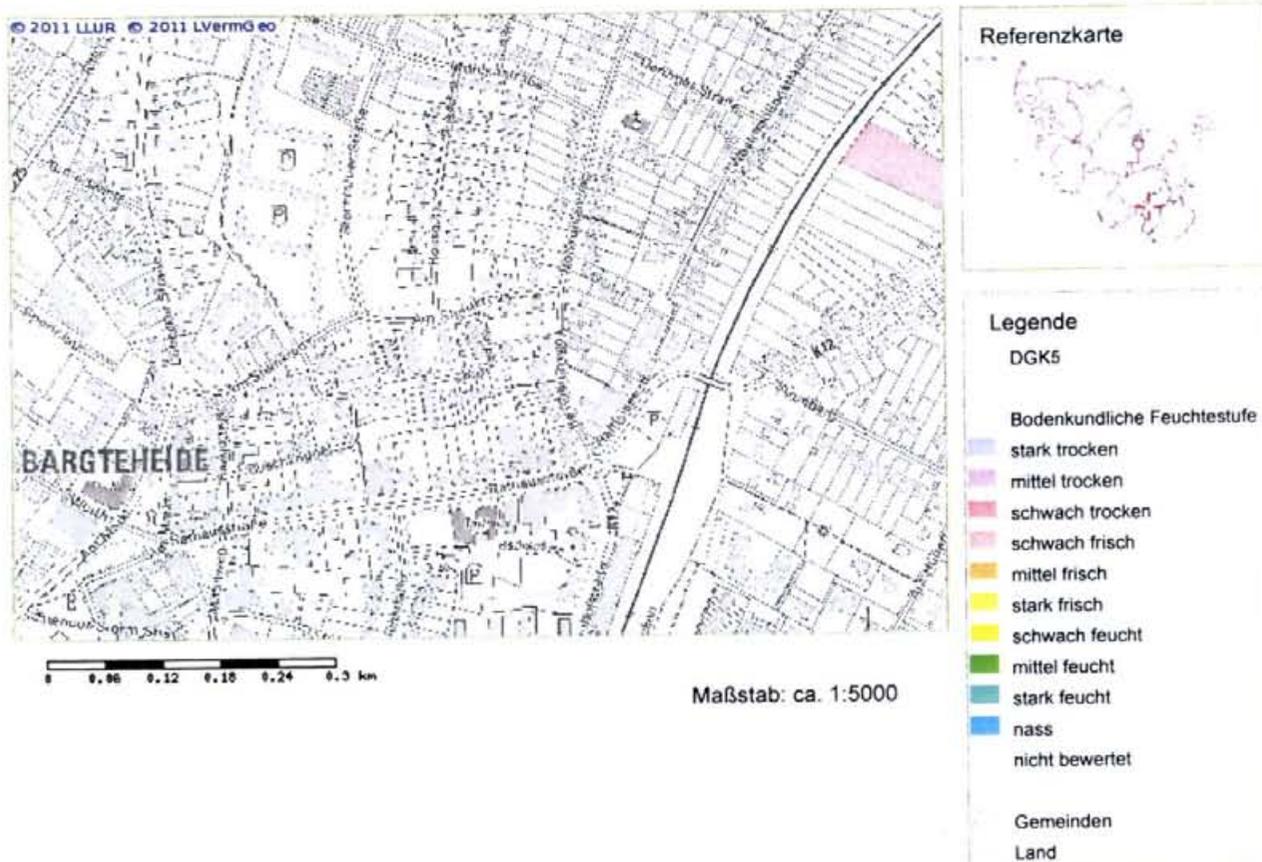
DGK5

Feldkapazität im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>ter</sup> Perzentil
- höher 75<sup>ter</sup>-90<sup>ter</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>ter</sup>-75<sup>ter</sup> Perzentil
- gering 10<sup>ter</sup>-25<sup>ter</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>ter</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B. Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden  
Land

## Landwirtschafts- und Umweltatlas

7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz**Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

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

### 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Für das Plangebiet ergeben sich bodenordnende Maßnahmen zum Zusammenfassen der betroffenen Baufelder und zur Sicherung erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung ergeben sich Erschließungskosten im öffentlichen Bereich für den Erwerb kleiner Teilflächen der Straße Roßdiek, für die Umgestaltung von Teilen der Fahrbahn der Straße Am Steinkreuz, der zusätzlichen Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung und der Anlegung eines durchgehenden Gehweges. Weiter erfolgt auch eine Kostenermittlung für den neu anzulegenden Geh- und Radweg zwischen den Straßen Am Steinkreuz und Roßdiek.

## A. Grunderwerb

## 1. Straße Am Steinkreuz

a. Fahrbahn	0,00 €	
b. Parkstreifen	6.400,00 €	
c. Gehweg	<u>10.800,00 €</u>	
	17.200,00 €	17.200,00 €

## 2. Straße Roßdiek

	<u>300,00 €</u>	
	17.500,00 €	17.500,00 €

## B. Verkehrsfläche

## 1. Straße Am Steinkreuz

a. Fahrbahn	79.100,00 €	
b. Parkstreifen	33.000,00 €	
c. Gehweg	18.200,00 €	
d. Belag aufnehmen	<u>39.100,00 €</u>	
	169.400,00 €	169.400,00 €

## 2. Straße Roßdiek

	<u>0,00 €</u>	
	169.400,00 €	169.400,00 €

## C. Oberflächenentwässerung

## 1. Straße Am Steinkreuz

6.200,00 €

## 2. Straße Roßdiek

0,00 €

6.200,00 €      6.200,00 €

## D. Straßenbeleuchtung

## 1. Straße Am Steinkreuz

10.500,00 €

## 2. Straße Roßdiek

0,00 €

10.500,00 €      10.500,00 €

## E. Straßenbäume

## 1. Straße Am Steinkreuz

2.300,00 €

## 2. Straße Roßdiek

0,00 €

2.300,00 €      2.300,00 €

## F. Geh- und Radweg

## a. Grunderwerb

6.300,00 €

## b. Verkehrsfläche

11.200,00 €

## c. Oberflächenentwässerung

0,00 €

## d. Straßenbeleuchtung

6.000,00 €23.500,00 €      23.500,00 €

229.400,00 €

Planung und Abrundung ca. 20 %

45.600,00 €275.000,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Haushalt 2012 bzw. folgende Haushalte bereit zu stellen.

Die Kostenanteile zur Umgestaltung der Straße Am Steinkreuz sowie der Neuanlage des Geh- und Radweges sind nicht Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches §§ 129 ff. Es handelt sich hierbei um Kosten, die auf Grund der städtischen Satzung nach dem Kommunalen Abgabengesetz teilweise auf die Begünstigten umzulegen sind.

Für die übrigen privaten Erschließungen auf den Bauflächen werden keine Kostenermittlungen vorgenommen. Dies betrifft auch das mögliche Umlegen der vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie übrige Versorgungsleitungen zwischen den Straßen Roßdiek und Am Steinkreuz sowie den Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Parkplatz an der Stormarner Straße zur Einrichtung einer Zu- und Abfahrt für die Gemeinschaftstiefgaragenanlage.

## 10. Hinweise

### **Archäologische Denkmäler**

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 21. März 2011 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, 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.

### **ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Plangebietes Bushaltestellen in der Rathausstraße befinden.

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

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

Weiter stehen innerhalb der Stadt Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

### **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 Bauvorbereitungen zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „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.

### **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 Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung liegt vollständig nordöstlich außerhalb der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

### Erdgas

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

Nachfolgend wird der mit der Stellungnahme des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG vom 03. März 2011 mitgeteilte Leitungsplan wiedergegeben.

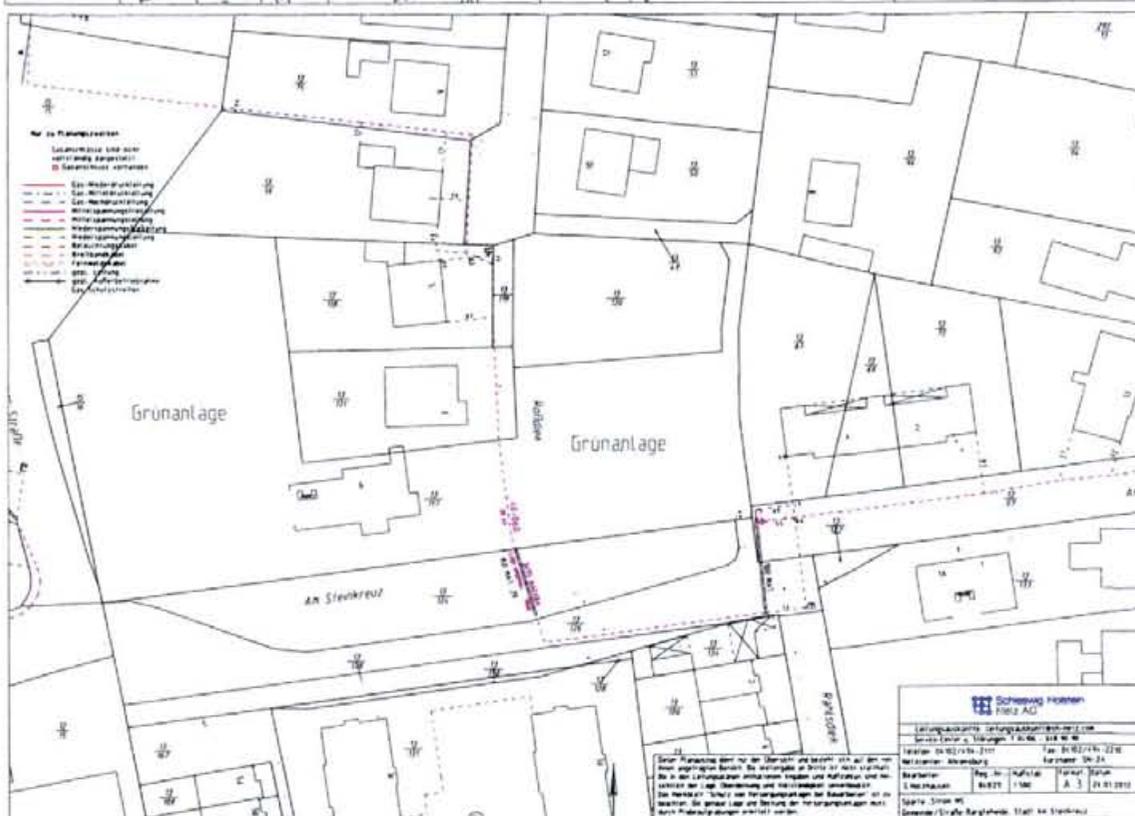
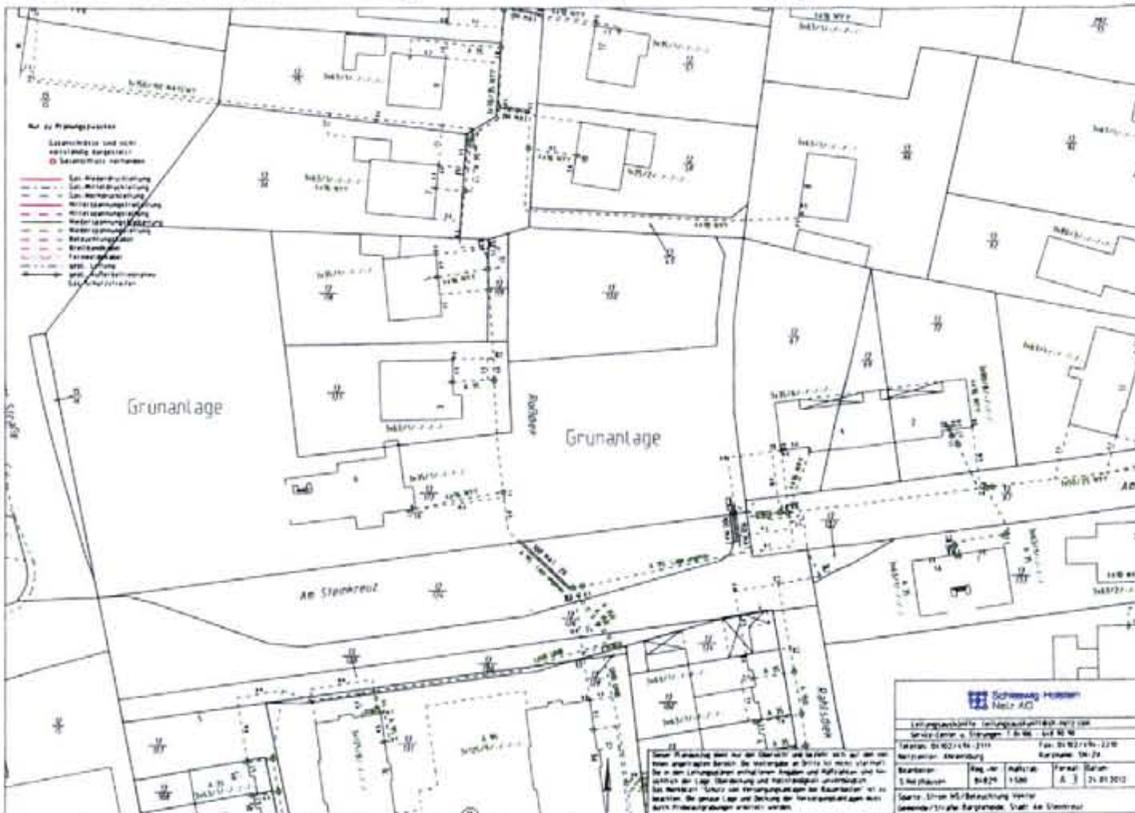


### Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer

verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

Nachfolgend werden die mit der Stellungnahme des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG vom 03. März 2011 mitgeteilten Leitungspläne wiedergegeben.



1.1. Tabellarische Zusammenstellungen  
a. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: 17. Februar 2011; März 2012; unverändert Mai 2012

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA II o 0,3 / 0,6	Verkehrsf. thw. mit Str.begleit- grün	Verkehrsf. Parkstreifen	Verkehrsf. Straßenbe- gleitgrün	Verkehrsf. beruhigter Bereich	Verkehrsf. Geh- und Radweg	gesamt
13/118	701 qm	701 qm	701 qm						701 qm
13/121	689 qm	689 qm	689 qm						689 qm
13/119	65 qm	65 qm	63 qm	2 qm					65 qm
276 tlw.	2.026 qm	135 qm					135 qm		135 qm
13/120	794 qm	794 qm	783 qm	6 qm				5 qm	794 qm
13/67	813 qm	813 qm	813 qm						813 qm
13/69	254 qm	254 qm	240 qm	14 qm					254 qm
13/72	699 qm	699 qm	679 qm	20 qm					699 qm
13/117	4.383 qm	4.383 qm	4.217 qm	7 qm				159 qm	4.383 qm
13/124	1.127 qm	1.127 qm	637 qm	300 qm	166 qm	23 qm		1 qm	1.127 qm
279 tlw.	5.062 qm	2.535 qm		1.970 qm	342 qm	223 qm			2.535 qm
15/16	84 qm	84 qm	84 qm						84 qm
263 tlw.		außerhalb	Plangebiet						
<b>gesamt</b>		12.279 qm	<b>8.906 qm</b>	<b>2.319 qm</b>	<b>508 qm</b>	<b>246 qm</b>	<b>135 qm</b>	<b>165 qm</b>	<b>12.279 qm</b>

Überlagernde Festsetzung auf den Flurstücken 13/119, 13/120, 13/121, 13/117 und 13/124:  
Leitungsrecht = 184 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen  
b. Bisherige Planung

## Bisherige Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2 – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitg. 50 % vollversiegelt	zulässige Überschreitg. bis GRZ 0,8 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
13/118	701 qm	WA GRZ 0,2	140,2 qm	70,1 qm		210,3 qm
13/121	689 qm	WA GRZ 0,2	137,8 qm	68,9 qm		206,7 qm
13/119	65 qm	Straße: 2 qm WA: 63 qm GRZ 0,2	12,6 qm	6,3 qm		2,0 qm 18,9 qm
276 tlw.	135 qm	Straße				135,0 qm
13/120	794 qm	Straße: 6 qm WA: 788 qm GRZ 0,2	157,6 qm	78,8 qm		6,0 qm 236,4 qm
13/67	813 qm	WR GRZ 0,2	162,6 qm		487,8 qm	650,4 qm
13/69	254 qm	WR GRZ 0,2	50,8 qm		152,4 qm	203,2 qm
13/72	699 qm	WR GRZ 0,2	139,8 qm		419,4 qm	559,2 qm
13/117	4.383 qm	Straße: 150qm WA: 4.233 qm GRZ 0,25	1.058,3 qm	529,2 qm		150,0 qm 1.587,5 qm
13/124	1.127 qm	WA GRZ 0,25	281,8 qm	140,9 qm		422,7 qm
279 tlw.	2.535 qm	Straße				2.535,0 qm
15/16	84 qm	Straße				84,0 qm
263 tlw.						
			2.141,5 qm	894,2 qm	1.059,6 qm	<b>7.007,3 qm</b>

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## c. Neue Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreit. 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
13/118	701 qm	WA GRZ 0,3	210,3 qm	105,2 qm	315,5 qm
13/121	689 qm	WA GRZ 0,3	206,7 qm	103,4 qm	310,1 qm
13/119 tlw.	2 qm	Straße: 2 qm WA: 63 qm GRZ 0,3	18,9 qm	9,5 qm	2,0 qm 28,4 qm
276 tlw.	135 qm	Straße			135,0 qm
13/120	794 qm	Straße: 6 qm WA: 783 qm GRZ 0,3 Geh- u.Radweg 5 qm	234,9 qm	117,52 qm	6,0 qm 352,4 qm 5,0 qm
13/67	813 qm	WA GRZ 0,3	243,9 qm	122,0 qm	365,9 qm
13/69	254 qm	Straße: 14 qm WA: 240 qm GRZ 0,3	72,0 qm	36,0 qm	14,0 qm 108,0 qm
13/72	699 qm	Straße: 20 qm WA: 679 qm GRZ 0,3	203,7 qm	101,9 qm	20,0 qm 305,6 qm
13/117	4.383 qm	Straße: 7 qm WA: 4.217 qm GRZ 0,3 Geh- u.Radweg 159 qm	1.265,1 qm	632,6 qm	7,0 qm 1.897,7 qm 159,0 qm
13/124	1.127 qm	Straße: 489qm WA: 637 qm GRZ 0,3 Geh- u.Radweg 1 qm	191,15 qm	95,6 qm	489,0 qm 286,7 qm 1,0 qm
279 tlw.	2.535 qm	Straße			2.535,0 qm
15/16	84 qm	WA GRZ 0,3	25,2 qm	12,6 qm	37,8 qm
263 tlw.	außerhalb	Plangebiet			
			2.671,8 qm	1.336,3 qm	<b>7.381,1 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelungen aus den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 2 – 2. Änderung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 2 – 5. Änderung ergibt sich folgendes Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

Künftig gesamtzulässige Vollversiegelung  
Bisher gesamtzulässige Vollversiegelung

7.381,1 qm  
/ 7.007,3 qm  
373,8 qm

**Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf:**

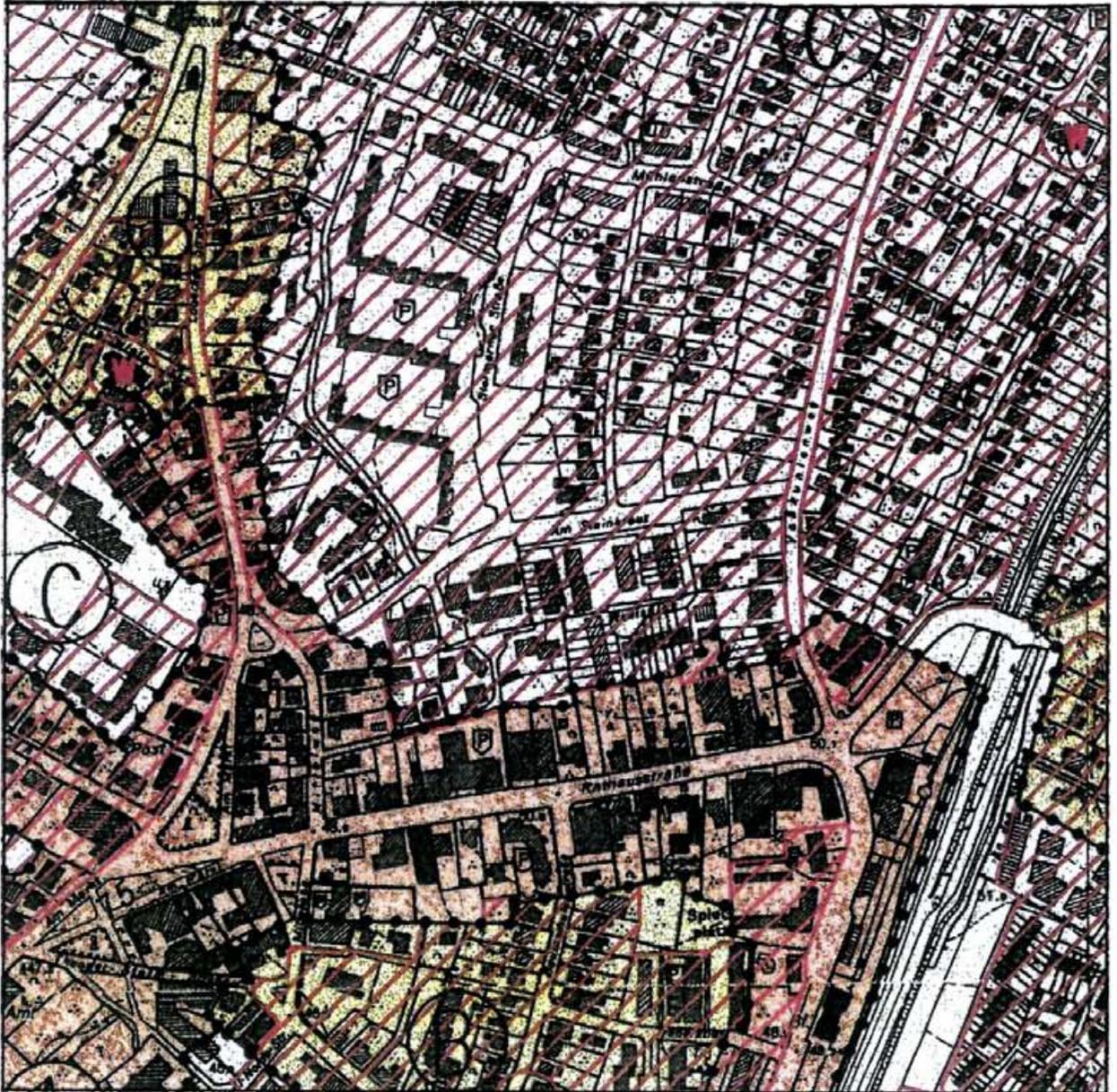
374 qm x 0,5 =

187 qm

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

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

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



---

**Vermerk:**

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 – 5. Änderung, Gebiet: Straße Am Steinkreuz vom Voßkuhlenweg bis zur Stormarner Straße sowie teilweise nördlich der Straße Am Steinkreuz bis hin zur Wendeanlage Roßdiek, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 01. März 2012 sowie erneut am 09. Mai 2012.



Bargteheide, den 24. Mai 2012

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Febr. 2011; März 2012; Mai 2012