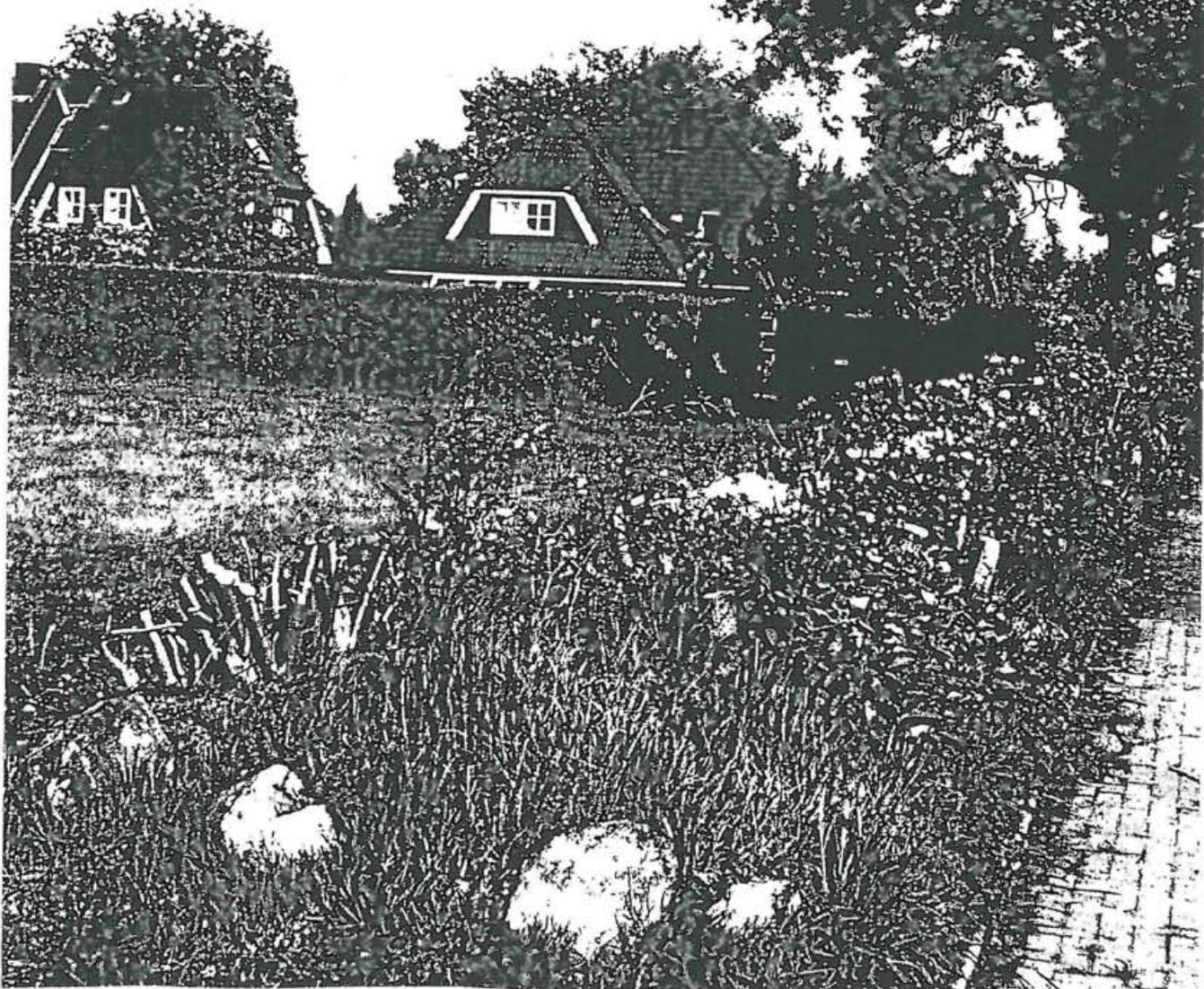




**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 3 – 10. ÄNDERUNG**





**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 3 - 10. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nordöstlich Schubertstraße, gegenüber Schubertstraße gerade Nr. 28 bis  
Nr. 38 sowie bis rückwärtig Struhbarg

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	11 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	13 - 14
b) Ver- und Entsorgung .....	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	18 - 19
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	20 - 21
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	223
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	24
9. Hinweise	
a) Altlasten .....	25
b) Allgemeine Hinweise .....	26 - 28
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung/Flächenverteilung .....	29
b) bisherige Planung .....	30
c) neue Planung .....	31
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001 .....	32
12. Umweltbericht .....	33
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	34

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung  
für den Bebauungsplan Nr. 3,  
10. Änderung der Stadt Bargteheide  
Stand: 18. Juni 2007

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 der Stadt Bargteheide wurde für die Teilgebiete 1 bis 8, 10 – 21 und 25, außer 17c mit Erlass des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27. Dezember 1977, Az.: -IV 810c – 512.113 – 62.6 (3), für die Teilgebiete 17c und 22 bis 24 mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 06. Juni 1978, Az.: 61/31 – 62.00 6 (3) sowie für das Teilgebiet Nr. 9 mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 02. Oktober 1978, Az.: 61/31 – 62.00 6 – 3 genehmigt und lag ab dem 02. Mai 1979 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung auf Dauer rechtsverbindlich aus.

Aus diesem Ursprungsbebauungsplan sind zwischenzeitig 9 Änderungen bzw. Änderungen und Ergänzungen aufgestellt und rechtswirksam, wobei bei der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teile von angrenzenden Bebauungsplänen eingeflossen sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Planfassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu Grunde zu legen, weil mit ihr zuletzt der betroffene Planbereich verbindlich überplant wurde. Rechtsverbindlich wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der bewirkten Bekanntmachung am 24. März 1992.

Für den Bereich nordöstlich Schubertstraße, gegenüber Schubertstraße Nr. 30 und Nr. 32/34 bis rückwärtig Struhbarg hat der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 24. Januar 2007 aufgrund eines Planungserfordernisses und zur Neuordnung der überbaubaren Flächen den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich am 26. Februar 2007 mit einer präzisierten Gebietsbezeichnung bekannt gemacht worden.

Im Zuge der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 9. Änderung im Bereich entlang der Straße An den Stücken, vom Tremsbütteler Weg bis zum Hammoorer Weg, ist bei einer vorgenommenen Plangebietsreduzierung ausgesagt, dass der hier an der Straße An den Stücken reduzierte Plangebietsteil in einer künftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 neu verbindlich überplant werden soll. Dies ist bisher jedoch nicht geschehen, so dass für die vorliegende Änderung die Bezeichnung als 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 verwendet wird und zu gegebener Zeit der betreffende Bereich an der Straße An den Stücken eine neue Änderungsbezeichnung erhält.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 – 10. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24. Januar 2007 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 06. März 2007 bis zum 20. März 2007 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 26. Februar 2007.

Mit Schreiben vom 20. Februar 2007 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. März 2007.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 03. April 2007 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03. April 2007 den Bebauungsplan Nr. 3 - 10. Änderung als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 24. Juli 2007 bis zum 24. August 2007 einschließlich. Dies ist entsprechend am 16. Juli 2007 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 06. Juli 2007 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 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 17. August 2007.

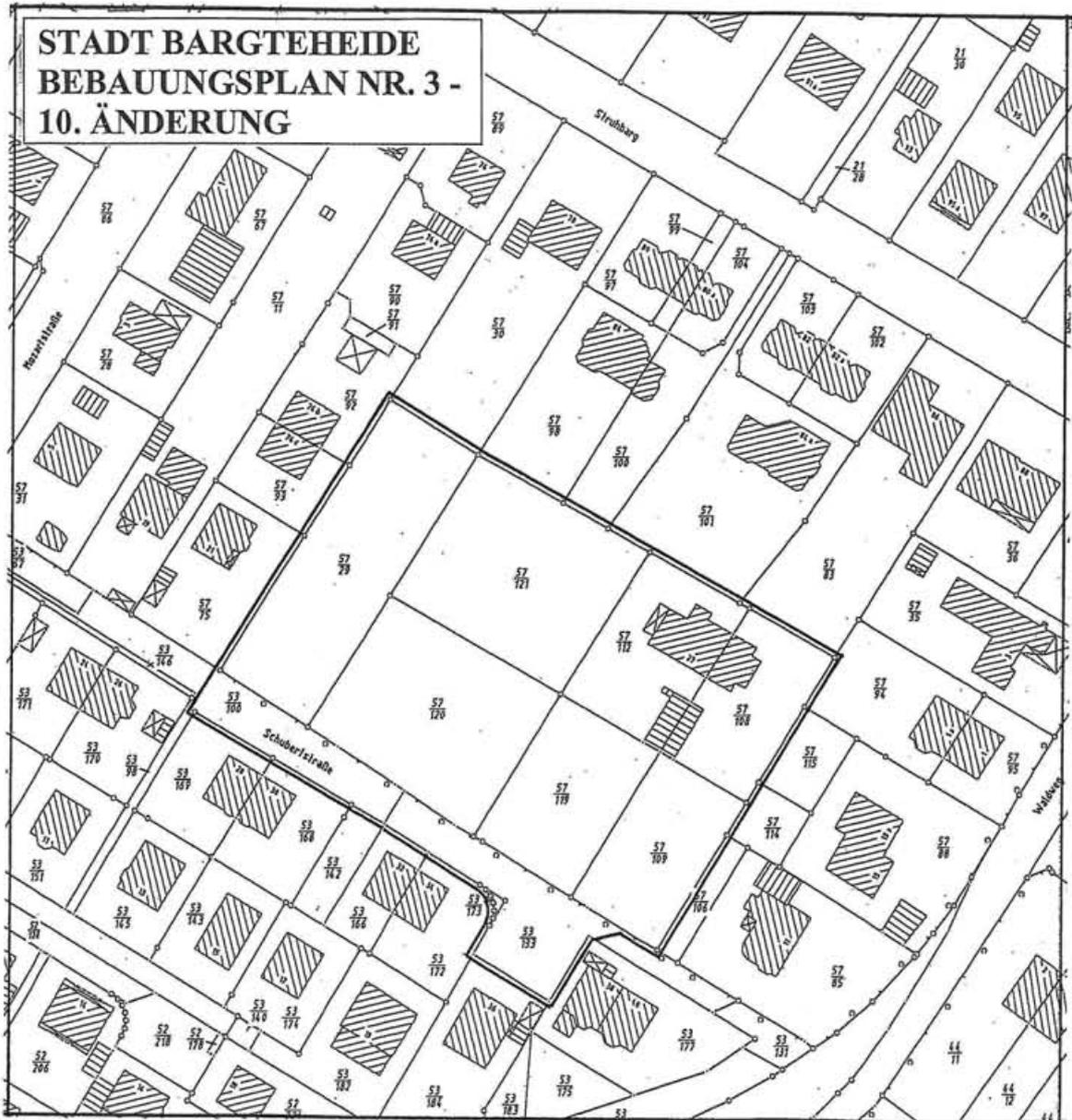
Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 03. April 2007 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 20. September 2007 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 20. September 2007 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 20. September 2007 ist der Bebauungsplan Nr. 3 – 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes wiedergegeben.

Übersicht Umgrenzung Plangebiet



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 3 – 10. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Er weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus.

Im Landschaftsplan ist für den Bereich eine vorhandene Wohnbaufläche dargestellt mit unterlegter Signatur von Dauergrünland und randlichen linearen Grünstrukturen entlang der Schubertstraße bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll eine Neuordnung der überbaubaren Flächen und hier insbesondere die Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte vorgenommen und hierüber eine innergebietliche Nachverdichtung erreicht werden.

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. 3 – 10. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 9 die Flurstücke 57/29, 57/121, 57/120, 57/112, 57/119, 57/108, 57/109 und 53/173 vollständig sowie 53/133 und 53/100 teilweise.

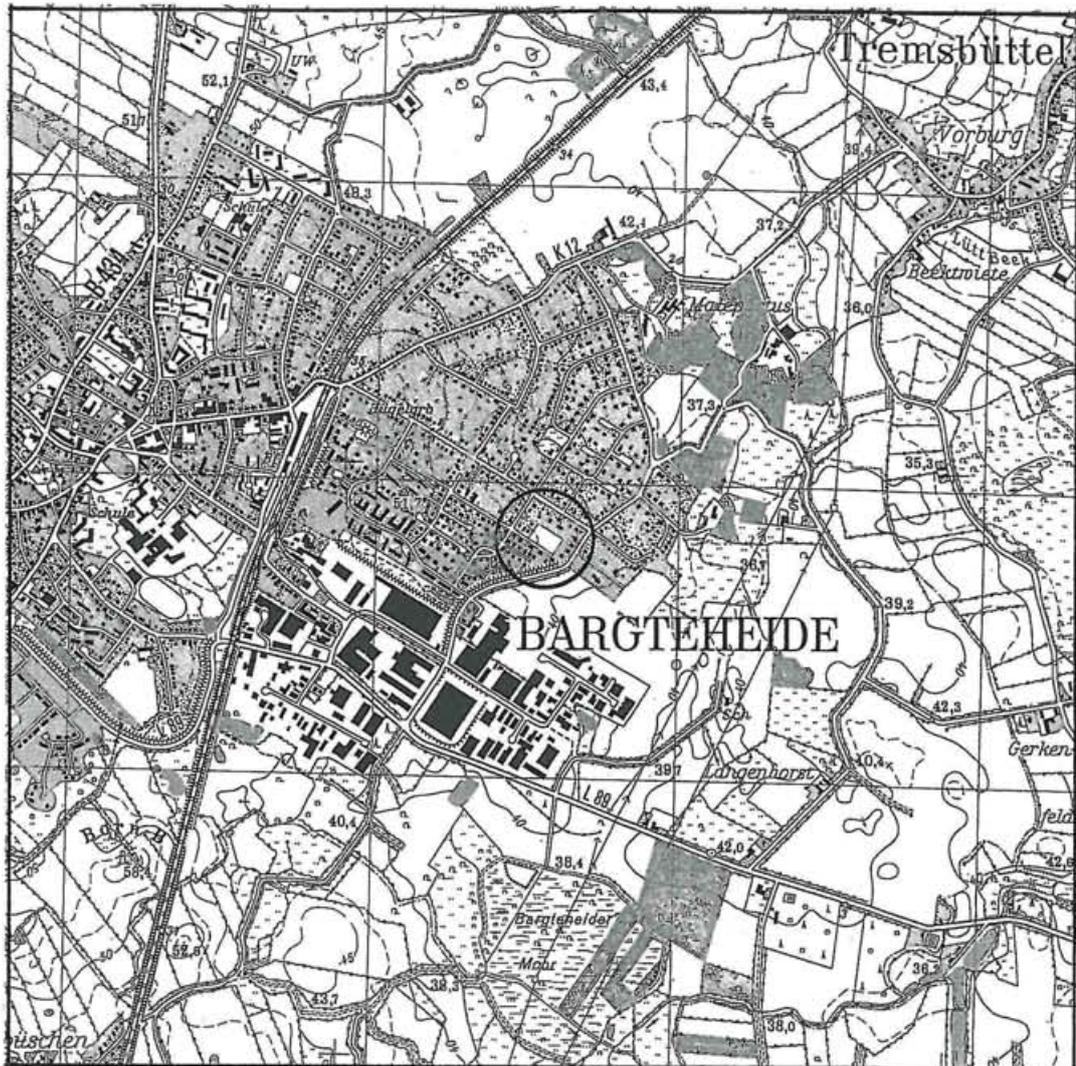
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.156 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Baufläche – Reines Wohngebiet (WR)</b> mit einer Fläche von	6.938 qm
- <b>Als Verkehrsfläche</b> mit einer Fläche von ca.	767 qm
- Verkehrsberuhigter Bereich Schubertstraße mit Wendeanlage mit einer Fläche von ca.	710 qm
- Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung mit einer Fläche von ca.	57 qm
- <b>Als Fläche für die Abfallbeseitigung</b> Müllgefäßstandplatz mit einer Fläche von ca.	24 qm
- <b>Grünfläche –Knickrandstreifen-</b> mit einer Fläche von ca.	<u>427 qm</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>8.156 qm</u></b>

Überlagernde Darstellungen auf Baufläche – Reines Wohngebiet  
als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 395 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung soll überprüft werden, inwieweit der Bereich der Baugrundstücke des Reinen Wohngebietes bezüglich der überbaubaren Flächen neu geordnet und hierbei angemessen nachverdichtet werden kann. In der bisherigen Planung ließen tatsächliche Grundstücksgrenzen und zugehörige überbaubare Flächen teilweise keine grundstücksbezogene Bebaubarkeit zu. Dies soll geändert werden.

Die grundlegenden städtebaulichen Vorgaben zur Geschossigkeit und Grundflächenzahl sowie der Bauweise sollen beibehalten werden.

Neben den innergebietlichen privaten Erschließungen der Bauflächen erfolgt auch eine Anpassung im öffentlichen Bereich.

Da dieser größere Bauflächenbereich bisher überwiegend unbebaut ist, ergeben sich begrenzt weitere Auswirkungen durch die vorliegende Planung für die städtische Infrastruktur, die jedoch im Wesentlichen bereits berücksichtigt ist. Lediglich die mögliche Zunahme der Einwohner wäre weitergehend zu berücksichtigen. Bei ca. 11 bis 13 Wohneinheiten ist von voraussichtlich ca. 40 neuen Einwohnern auszugehen unter Abzug von Baulanderwerbern aus der Stadt Bargteheide. Bei ca. 30 Einwohnern als Fremdzug besteht kein wesentliches Erfordernis zur Berücksichtigung im sozialen Bereich wie Hort-, Kindergarten- und Grundschulplätze.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung vertretbar und zulässig ist, insbesondere auch, weil hiermit bereits seit langem bestehende Bauflächen einer Bebauung und Nachverdichtung zugeführt werden können.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der bestehenden Fassung des Baugesetzbuches und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 – IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich um altbebaute bzw. bisher unbebaute Grundstücke nordöstlich der Schubertstraße mit einer Gesamtgröße von 8.156 qm einschließlich der Verkehrsfläche und Seitenflächen der Schubertstraße.

Da mit der vorliegenden Planung keine umfangreichen neuen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die über das bisher zulässige Bauvolumen hinausgehen, erfordert dies daher auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung des Einzelfalles.

Hierzu ist weiter zu beachten, dass mit der bisher geltenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist, über die hierzu keine Obergrenzen der Gesamtversiegelung der jeweiligen Baugrundstücke festgelegt worden sind.

Mit der vorliegenden Planung und bei Beibehalten der bisher zulässigen GRZ von 0,25, erfolgt aufgrund der Vorgaben des § 19 Abs. 4 Baugesetzbuch nunmehr eine deutlich niedrigere zulässige Gesamtversiegelung der Baugrundstücke.

Nach den Tabellen 10b und 10c der Begründung ließ der Bebauungsplan Nr. 3 – 4. Änderung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches eine Gesamtversiegelung von 6.136,6 qm bei einer angenommenen Obergrenze von GRZ 0,8 zu. Mit der Neuplanung ergibt sich eine zulässige Gesamtvollversiegelung von 3.664,2 qm und eine zulässige Gesamtteilversiegelung von 662,5 qm, was eine rechnerische Reduzierung von ca. 30 % ausmacht. Es ergibt sich somit auch kein Ansatz für eine Vorprüfung des Einzelfalles, da der hierfür erforderliche Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige neue Grundfläche in keinsten Weise erreicht wird.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf weitergehende Ausführungen zum nicht bestehenden Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit wird verzichtet und auf den Umweltbericht unter Ziffer 12 dieser Begründung hingewiesen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung besteht zum einen aus bisher überwiegend unbebauten Grundstücksteilen nordöstlich des Endes der Schubertstraße einschließlich des zugehörigen Abschnittes der Verkehrsfläche. Es umfasst den Bereich von gegenüber Schubertstraße gerade Nr. 28 bis Nr. 38.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung neu überplant, städtebaulich neu geordnet und im begrenzten Umfang baulich nachverdichtet. Die grundlegenden, bestehenden verkehrlichen Erschließungsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen bleiben erhalten. Lediglich die innergebietlichen privaten Erschließungseinrichtungen werden an die veränderten überbaubaren Flächen angepasst.

Für die Neuplanung soll ein grundsätzliches Beibehalten der Nutzungsvorgaben als Reines Wohngebiet, einer zulässig eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 erfolgen. Die Bebauung ist mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung wie bisher vorgesehen.

#### **Bauflächen Reines Wohngebiet**

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzungsvorgabe entspricht dem umgebenden Altbaubestand.

Es sind weitere Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstgrenze festgesetzt. Auf die neuerliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl als Höchstgrenze wird verzichtet. Hierüber kann bei gleicher Grundfläche eine innergebietliche Nachverdichtung durch Nutzung von Nichtvollgeschossen angemessen gesichert werden.

Die Bebauung der Bauflächen des Reinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Zur Höhenfestlegung ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit maximal 9,0 m Höhe über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Es sind Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften festgesetzt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudestruktur ist in diesem altbebauten Bereich die zulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus bzw. in einer Doppelhaushälfte jeweils als Wohngebäude festgesetzt. Es sind weiter gestalterische Festsetzungen zu den Hauptgebäuden und Nebenanlagen getroffen.

Für den Bereich der gesamten bebauten Ortslage der Stadt Bargteheide, mit Ausnahme der Gewerbegebiete, ist die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Diese Ortsgestaltungssatzung 2001 hat eigenständigen Rechtscharakter und ist für den betreffenden Bereich des Plangebietes über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

Für den Bereich der Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide aus dem Jahre 2001. Hierzu ist unter Ziffer 11 dieser Begründung eine Übersicht mit Abgrenzung der Teilbereiche des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Bezeichnung der für das Baugrundstück geltende Teilbereich C abgebildet. Auf der Planzeichnung ist ein Ausschnitt der Satzung im Maßstab 1 : 5.000 als Übersicht mit der für den Bebauungsplan geltenden Abgrenzung C wiedergegeben.

### **Schubertstraße**

Der Bereich der Schubertstraße, einschließlich der zugehörigen Wendeanlage, ist mit seinem tatsächlich vorgenommenen Ausbau in der Planung als Verkehrsfläche übernommen. Ergänzend ist eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung für insgesamt vier Parkplätze festgesetzt. Dies dient der Verbesserung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich. Die Erschließungsmaßnahmen für die Parkplatzanlage sind noch durchzuführen.

Die Anbindung der rückwärtig liegenden Baugrundstücke an die Schubertstraße erfolgt über die festgesetzten Zufahrten, teilweise als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Hierüber soll ein größtmöglicher Erhalt vorhandener Grünstrukturen gesichert werden unter Berücksichtigung erforderlicher Erschließungseinrichtungen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine, soweit möglich, grundstücksbezogene Anbindung der rückwärtig des Knicks liegenden Baugrundstücke. Hierbei werden im Grundsatz die bereits bisher vorgesehenen Grundstücksanbindungen sowie die Anordnung der erforderlichen Parkplatzflächen übernommen und auf die vorgesehenen überbaubaren Flächen abgestimmt. Dies hat zur Folge, dass über das westlich liegende Geh- Fahr- und Leitungsrecht die Grundstücke 1 und 2 und über das in der Mitte liegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Grundstücke 3, 4, 5 und 6 sowie weiter über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Ecke der Wendeanlage das Grundstück Nr. 7 angebunden wird. Eine zentrale Erschließung nur über das mittlere Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als problematisch angesehen, weil hierdurch keine Grundstücksbezogenheit entwickelt wird und zum anderen ca. 90 % der gesamten Bauflächen über diese Privaterschließung an öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden.

Die Anordnung von insgesamt vier Parkplätzen entspricht den bisherigen Vorgaben der Ursprungsplanung. Es ist von ca. 10 bis 11 neu entstehenden Wohneinheiten auszugehen. Unter Einbeziehung der vorhandenen Altbebauung ist dieses hier gesichert Parkplatzangebot an der unteren Grenze des in der Stadt üblichen Verhältnisses der Parkplätze zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Anordnung in anderen Bereichen der Schubertstraße ist zum einen nicht möglich und entspricht zum anderen nicht den Grundsätzen, als dass Parkplätze in Wohngebieten nach Möglichkeit nicht zentral anzulegen sind.

### **Allgemein**

Zur Aufarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Problematiken aus Verkehrs- und Gewerbelärm ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt mit dem Ergebnis, dass keinerlei Maßnahmen des Schallschutzes innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 5 der Begründung und der gutachtlichen Untersuchung verwiesen.

Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange sowie zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs wird auf die Ausführungen zu Ziffer 6a und 6b der Begründung verwiesen. Es ist festzustellen, dass keinerlei Ausgleichserfordernis für die vorliegende Planung besteht.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - 10. Änderung wird durch die bestehende Schubertstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- erschlossen. Die direkte Erschließung der teilweise rückwärtig liegenden Baugrundstücke erfolgt zum einen über besonders festgesetzte Grundstückszufahrten und zum anderen über zwei festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unterschiedlicher Ausprägung. Das westliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in 3,2 m Breite und das mittlere Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4,5 m Breite entsprechend festgesetzt und mit den Begünstigten bezeichnet.

Die Erschließung der Grundstücke soll ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Grundstückszufahrten erfolgen. Aus diesem Grunde sind die übrigen Teile der Schubertstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierüber können die angrenzenden Grünstrukturen, zumindest teilweise, erhalten werden.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich ist die Anordnung einer Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung mit 5,0 m Tiefe vorgesehen, bei der die Fahrbahnbreite der Schubertstraße auf 6,0 m aufgeweitet wird, um notwendige Rangiervorgänge sicherstellen zu können.

An dem Stich der Schubertstraße sind insgesamt 12 altbebaute Grundstücke als Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte angebunden. Mit der vorliegenden Planung ist mit weiteren 8 bis 10 Gebäuden zu rechnen. Hierfür stehen im Bereich der Schubertstraße bisher keine Flächen für das Parken von Fahrzeugen zur Verfügung. Die in der vorherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Bereich des Knicks an ungefähr gleicher Stelle wie in dem vorliegenden Bebauungsplan, sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht errichtet worden. Für die voraussichtlich insgesamt 20 bis 22 Wohneinheiten sind mit der vorliegenden Planung lediglich 4 Parkplätze vorgesehen. Dies ist an der untersten Grenze des Standards der Stadt für ähnliche Baugebiete, bei der in der Regel, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten, deutlich mehr öffentliche Parkplätze vorgehalten werden.

Die am Ende liegende Wendeanlage ist vor Ort nur mit ca. 17 m Durchmesser errichtet, wobei in Teilbereichen Fahrzeugüberhänge von ca. 1,0 m möglich sind. Für eine, den heutigen Ansprüchen genügende Aufweitung der Wendeanlage wäre ein Eingriff in den nordöstlich angrenzenden Knickstreifen mit Entfernung des hier vorhandenen prägenden Einzelbaumes notwendig. Die Stadt sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Erfordernis für eine Verbesserung der Verkehrssituation, somit erfolgt auch kein Eingriff in den Grünbestand.

Hiernach ist festzustellen, dass weitergehende öffentliche Erschließungsmaßnahmen nur zur Anlage der hier vorgesehenen vier Parkplätze in Senkrechtaufstellung notwendig sind.

Auf weitere Ausführungen zu den Belangen der verkehrlichen Erschließung wird verzichtet.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Schubertstraße sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

**Schubertstraße, vor Nr. 30 von Südwest nach Nordost:**

- a – a ca. 5,0 m Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich-, ca. 4,75 m Knickstreifen, ca. 2,0 m Knickrandstreifen

**Schubertstraße zwischen Nr. 30 und Nr. 32 von Südwest nach Nordost:**

- b – b ca. 6,0 m Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich-, ca. 5,0 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung

**als Privaterschließung:**

- c – c 3,2 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ( für Baugrundstück 1 und 2)

- d – d 4,5 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ( für Baugrundstück 3, 4 und 5)

Von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, wurde angeregt zu prüfen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, also hier der Schubertstraße, über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden kann. Dies ist abgeprüft mit dem Ergebnis, als dass keine Sickermulden entlang der Schubertstraße entwickelt werden können, da der jeweilige Knickfuß bis unmittelbar an die befestigte Verkehrsfläche herangeführt ist.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

###### **Allgemein**

Das Plangebiet ist bereits durch die Schubertstraße als Verkehrsberuhigter Bereich in Form älteren Ausbaustandards erschlossen. Dies betrifft insbesondere die befestigte Fahrbahnbreite und die Größe der am Ende liegenden Wendeanlage. Zwischenzeitig ist ein einziges Baugrundstück im rückwärtigen Bereich bebaut.

Für das Plangebiet erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Flächen und damit notwendigerweise die Anpassung dieser Bauflächen an die vorhandene verkehrliche und sonstige Infrastruktur. 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.

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

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

###### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser wird davon ausgegangen, dass hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden sind. Dies ist fachlich zu überprüfen. Geeignete Notversorgungseinrichtungen, wie z. B. Regenwasserrückhaltebecken, stehen erst am südöstlichen Ende der Straße Am Knick zur Verfügung.

###### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. 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 E.ON HANSE 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 insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

###### **Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

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

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die

Deutsche Telekom AG, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburger Allee 40 - 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten an der Ecke Wurth/Am Markt, am Hammoorer Weg sowie an der Lohe.

### **Television**

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. 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 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

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

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

### **Abfallentsorgung**

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke ist ein Müllgefäßstandplatz an der Schubertstraße, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt, um ein Einfahren in die Privaterschließungen für die Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 6 ausschließen zu können. Bei den übrigen Grundstückszufahrten für die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 bzw. Nr. 7 wird kein Erfordernis zur Festsetzung von Müllgefäßstandplätzen gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass bei diesen Grundstückszufahrten hinreichend Stellflächen an der Verkehrsfläche der Schubertstraße gegeben sind. Hierdurch können weitere Eingriffe in die angrenzende Knicksubstanz vermieden werden.

Bei diesem bereits vor vielen Jahren erschlossenem Baugebiet hat die vorhandene Wendeanlage am Ende der Schubertstraße keinen hinreichend großen Wendedurchmesser. Die Wendeanlage ist nicht symmetrisch ausgebildet. In der Breite von Südwest nach Nordost stehen 17,0 m und in der Tiefe von Nordwest nach Südost stehen 18,0 m zur Verfügung mit freiem Überhangbereich zumindest zu den Baugrundstücken Schubertstraße 36 und 38. Hier ist also weiterhin mit problematischen Wendemanövern zu rechnen. Eine Aufweitung der Wendeanlage auf 18 m Durchmesser zuzüglich der Sicherung von Freiflächen für Fahrzeugüberhänge von jeweils 1,0 m würde hier den Fortfall des vorhandenen Knicks einschließlich des ortsbildprägenden Einzelbaumes bedeuten.

**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.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich eine deutliche Reduzierung der bisher zulässigen Gesamtoberflächenversiegelung. Hierdurch ergibt sich bei baulicher Umsetzung eine deutliche Entlastung des Ableitungssystems.

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

**Oberflächenentwässerung**

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandenen Regenwasserleitungssysteme in der Schubertstraße, die für die neu entwickelten Bauflächen bereits hinreichend dimensioniert sind. Besondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind somit nur für die grundstücksbezogene Ableitung teilweise über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in das vorhandene System erforderlich.

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

Durch die Reduzierung der Gesamtversiegelungsobergrenze ist mit einer Entlastung und Reduzierung der Ableitungsmengen zu rechnen. Eine Abflussverschärfung ist somit nicht gegeben.

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

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung wird abgesetzt auf seiner Süd/Südostseite von der Straße Am Redder als Verkehrsfläche berührt und ist von den südöstlich liegenden deutlich abgesetzten Gewerbegebieten der Stadt betroffen.

Zur Problematik aus Verkehrslärm und Gewerbelärm ist zwischenzeitig die Schalltechnische Untersuchung für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Stand 18. Juni 2007, durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in 22941 Hammoor erstellt. In diese Schalltechnische Untersuchung sind zum einen die erforderlichen Prognosebelastungen für den Verkehrslärm und zum anderen die betreffenden Gewerbegebietsflächen eingestellt.

Hiernach ist festzustellen, dass weder aus Verkehrslärm noch aus Gewerbelärm Festsetzungen zum Schallschutz für das Plangebiet zu treffen sind. Dies betrifft auch kein Erfordernis für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen, da die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete mit den tatsächlich ermittelten Beurteilungspegeln deutlich unterschritten werden.

Nachfolgend wird ein Auszug, Ziffer 6.1 und 6.2, aus der Schalltechnischen Untersuchung wiedergegeben. Die Stadt geht davon aus, dass zu den Belangen des Immissionsschutzes keine weitergehenden Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

#### **6.1. Begründung**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Grundlagen für neu zugeschnittene Wohnbaugrundstücke schaffen. Die Ausweisung der Bauflächen soll in Anlehnung an die umliegende Nutzung und bisherige Nutzungsvorgabe als reines Wohngebiet (WR) erfolgen.

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

Zur Beurteilung von Gewerbelärm verweist die DIN 18005 auf die TA Lärm, die für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist eine detaillierte Betrachtung des Gewerbelärms nicht erforderlich, da die Anforderungen der TA Lärm für reine Wohngebiete bereits an der näher zu den Gewerbegebieten gelegenen vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3, aber außerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung, eingehalten werden (siehe Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5b, 3. Änderung, Masuch + Olbrisch GmbH vom 06.03.2000).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm von der Straße Am Redder berechnet. Die Zunahmen des durch das Plangebiet induzierten Verkehrs sind von untergeordneter Bedeutung und daher nicht weiter zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebiets sind Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm von bis zu aufgerundet 47 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich nicht.

## **6.2. Festsetzungen**

*Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.*

### **Hinweis:**

In der Entwurfsfassung der Planzeichnung ist irrtümlich im Südostteil des Plangebietes eine Flächenabgrenzung nach § 9(1)24 Baugesetzbuch dargestellt. Da keine Maßnahmen des Schallschutzes für das Plangebiet zu treffen sind, ist dies mit der Satzungsausfertigung redaktionell berichtigt. Die betreffenden Symbole sind aus der Planzeichnung herausgenommen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um die Neuordnung der Bebaubarkeit der bereits bisher festgesetzten Baugrundstücke nordöstlich der Schubertstraße unter Anpassung der erforderlichen privaten Erschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. zu sichernder Grundstückszufahrten.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 3 – 4. Änderung ist der betreffende Bauflächenbereich zur Schubertstraße hin fast vollständig durch eine private Grünfläche – Parkanlage- abgegrenzt mit einbezogenen Infrastruktureinrichtungen von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung und Müllgefäßstandplätzen. In dieser bisher geltenden Planfassung sind insgesamt zwei Grundstückszufahrten und eine private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Anbindung der nordöstlich liegenden Baugrundstücke vorgesehen. Der hier an der Nordostseite verlaufende Grünstreifen mit vorhandenem Knickstreifen sollte somit dreimal in unterschiedlicher Breite unterbrochen werden.

Für den Bereich der Bauflächen des Reinen Wohngebietes ergeben sich nur begrenzte Veränderungen der städtebaulichen Nutzungsvorgaben. Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gilt auch für die vorliegende Planung weiter. Entscheidend ist jedoch hier, dass mit der Neuplanung erstmals eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl vorgenommen wird, als dass durch Text bestimmt ist, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Neben der Neuordnung der überbaubaren Flächen zur Optimierung der Bebauung erfolgt auch eine erforderliche Anpassung innergebietslicher privater Erschließungseinrichtungen.

Mit dem Erhalt von Teilen des hier vorhandenen Knickstreifens wird gleichzeitig eine Schutzfläche als Knickrandstreifen gegenüber den nordöstlich angrenzenden Baugrundstücken gesichert.

Für den bereits bisher verbindlich überplanten Bereich der Bauflächen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gilt die Baunutzungsverordnung 1977. Dies ist in der nachfolgenden Aufarbeitung der zulässigen Gesamtoberflächenversiegelungen der bisherigen Planung in Gegenüberstellung mit der vorliegenden Neuplanung zu berücksichtigen.

In den Tabellen 10b und 10c zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches zum Schutzgut Boden wird für die Bauflächen des bisher verbindlich überplanten Teiles eine Gesamtoberflächenversiegelung von mindestens 0,8 (80 %) angenommen.

In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977 sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und Sonstiges festgesetzt. Dies heißt, dass hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgesetzt sind und demnach auch noch deutlich höhere Gesamtversiegelungen als die hier angenommenen 0,8 möglich wären.

In Gegenüberstellung der Endergebnisse der bisherigen Planung gemäß Tabelle 10b mit 6.136,6 qm bisher zulässiger Gesamtvollversiegelung für Bauflächen und Erschließungsflächen und der Neuplanung gemäß Tabelle 10c mit 3.664,2 qm Gesamtvollversiegelung sowie 662,5 qm Gesamtteilversiegelung, ergibt sich eine

Veränderung der Gesamtoberflächenversiegelung von – 2.472,4 qm vollversiegelter Fläche und + 662,5 qm teilversiegelter Fläche. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich eine deutliche Minimierung der zulässigen Bodenversiegelung ergibt. In rechnerischer Gegenüberstellung handelt es sich um ein Guthaben von ca. 1.037,4 qm Ausgleichsfläche.

bisherige Planung (Vollversieg.):  $6.136,6 \text{ qm} \times 0,5 = 3.068,3 \text{ qm}$  Ausgleichsbedarf  
neue Planung (Vollversieg.) :  $3.664,2 \text{ qm} \times 0,5 = \text{./. } 1.832,1 \text{ qm}$  Ausgleichsbedarf  
neue Planung (Teilversieg.) :  $662,5 \text{ qm} \times 0,3 = \text{./. } \underline{198,8 \text{ qm}}$  Ausgleichsbedarf

rechnerisches Ausgleichsguthaben 1.037,4 qm

Mit der vorliegenden Planung werden nur geringfügige flächenhafte bzw. lineare Grünelemente als mehrfach unterbrochener Knickstreifen festgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben aus der bisherigen Planung, bei der zu Erschließungszwecken gleichfalls ein mehrfaches Unterbrechen des Grünbestandes vorgesehen war. Eingemessene, zu erhaltende Einzelbäume sind entsprechend festgesetzt. Den verbleibenden Knickstreifenteilen wird auf den Bauflächenseiten eine Schutzfläche von 2,0 m Breite zugeordnet.

Der Eingriff in den Grünbestand des Knickstreifens ist bereits mit der bisher geltenden Planung vorgesehen und wird mit der vorliegenden Planung an die städtebaulichen Erfordernisse zur Neuordnung der Erschließungssicherung angepasst.

Die für die vorliegende Planung erforderlichen Knickstreifenentfernungen von insgesamt 30 lfdm dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März erfolgen. Dies ist bei der Umsetzung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe und der Begrenztheit des Plangebietes und somit der mit der Planung verbundenen Eingriffe wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die grünordnerischen Belange werden somit hinreichend mit dem weiteren Inhalt des Bebauungsplanes abgearbeitet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 – 4. Änderung, als Ursprungsfassung für den Bereich der vorliegenden 10. Änderung, galten die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977. Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung nunmehr veränderte, deutlich reduzierte Eingriffe in die Oberflächenversiegelung und in etwa gleich starke Eingriffe in den vorhandenen linearen Knickbestand entlang der Schubertstraße.

Mit der Tabelle unter 10b der Begründung ist die bisher zulässige Oberflächenversiegelung aufgearbeitet. Sie ist unter dem Ansatz ermittelt, dass die nicht planungsrechtlich zulässige Obergrenze der Oberflächenversiegelung zum Ansatz gebracht worden ist, sondern eine deutlich geringere von 80 % angenommene Gesamtversiegelung. Mit der Tabelle 10c ist dies für die vorliegende Planung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich eine deutliche Entlastung und Reduzierung der bisher zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt. Hieraus ist abzuleiten, dass ein Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden in Gegenüberstellung der bisherigen und vorliegenden Neuplanung nicht erforderlich ist. Das zuvor unter Ziffer 6a ermittelte rechnerische Guthaben soll für die veränderte Bebaubarkeit der Grundstücke verbraucht werden und keinem Ökokonto der Stadt zugerechnet werden.

Mit der bisherigen Planung waren Unterbrechungen des linearen Knickstreifens entlang der Schubertstraße an drei Stellen von insgesamt ca. 29 lfdm vorgesehen und festgesetzt. Mit der vorliegenden Neuplanung besteht das Erfordernis zum Entfernen des linearen Knickbestandes von insgesamt 30 lfdm. Hiernach ist festzustellen, dass sich ein in etwa gleicher Gesamtumfang zu entfernenden Knickbestandes ergibt. Aus diesem Grunde wird es als vertretbar angesehen, dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von z. B. 2,0 lfdm zu sichern ist.

Da sich mit der vorliegenden Planung gegenüber der bisherigen Planung keine wesentlichen Veränderungen der Eingriffe in die übrigen zu beachtenden Schutzgüter ergeben und die übrigen jeweiligen Veränderungen im Gesamtverhältnis als geringfügig anzusehen sind, wird von Seiten der Stadt auf die Erstellung eines grünordnerisches Fachbeitrages als Teil der Begründung verzichtet. Im Übrigen wird auch auf Ausführungen des Umweltberichtes unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung ergeben sich Erschließungskosten im öffentlichen Bereich für die Anordnung der bisher noch nicht errichteten erforderlichen Parkplätze. In diesem Zusammenhang ist auch eine geringfügige, angemessene Verbreiterung der Schubertstraße erforderlich, um ein notwendiges Rangieren für die Nutzung der Parkplätze in Senkrechtaufstellung zu ermöglichen.

Für die privaten Erschließungen der zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der Grundstückszufahrten und des Müllgefäßstandplatzes werden keine Kostenermittlungen vorgenommen.

A. Grunderwerb			
1. Verbreiterung der Schubertstraße	250,00 €		
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>2.200,00 €</u>		
	2.450,00 €		2.450,00 €
B. Verkehrsflächen			
1. Verbreiterung der Schubertstraße	1.000,00 €		
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>4.900,00 €</u>		
	5.900,00 €		<u>5.900,00 €</u>
			8.350,00 €
ca. 20 % Planung und Abrundung			<u>1.650,00 €</u>
			<u>10.000,00 €</u>

Die Kosten zu A. und B. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Stadt Bargtheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, d. h.

1.000,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt für das Jahr 2007 bzw. den folgenden Haushalten bereit zu stellen.

Sofern die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne städtischen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

9. Hinweise

a) Altlasten

Nach Mitteilung des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, vom 22. März 2007 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Ablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

## 9. Hinweise

### b) Allgemeine Hinweise

#### **Elektrische Energie**

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist in jedem Fall eine Absprache zwecks Einweisung vor Ort mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 notwendig.

#### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden bzw. Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 zwecks Einweisung vor Ort gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

#### **Archäologische Denkmäler**

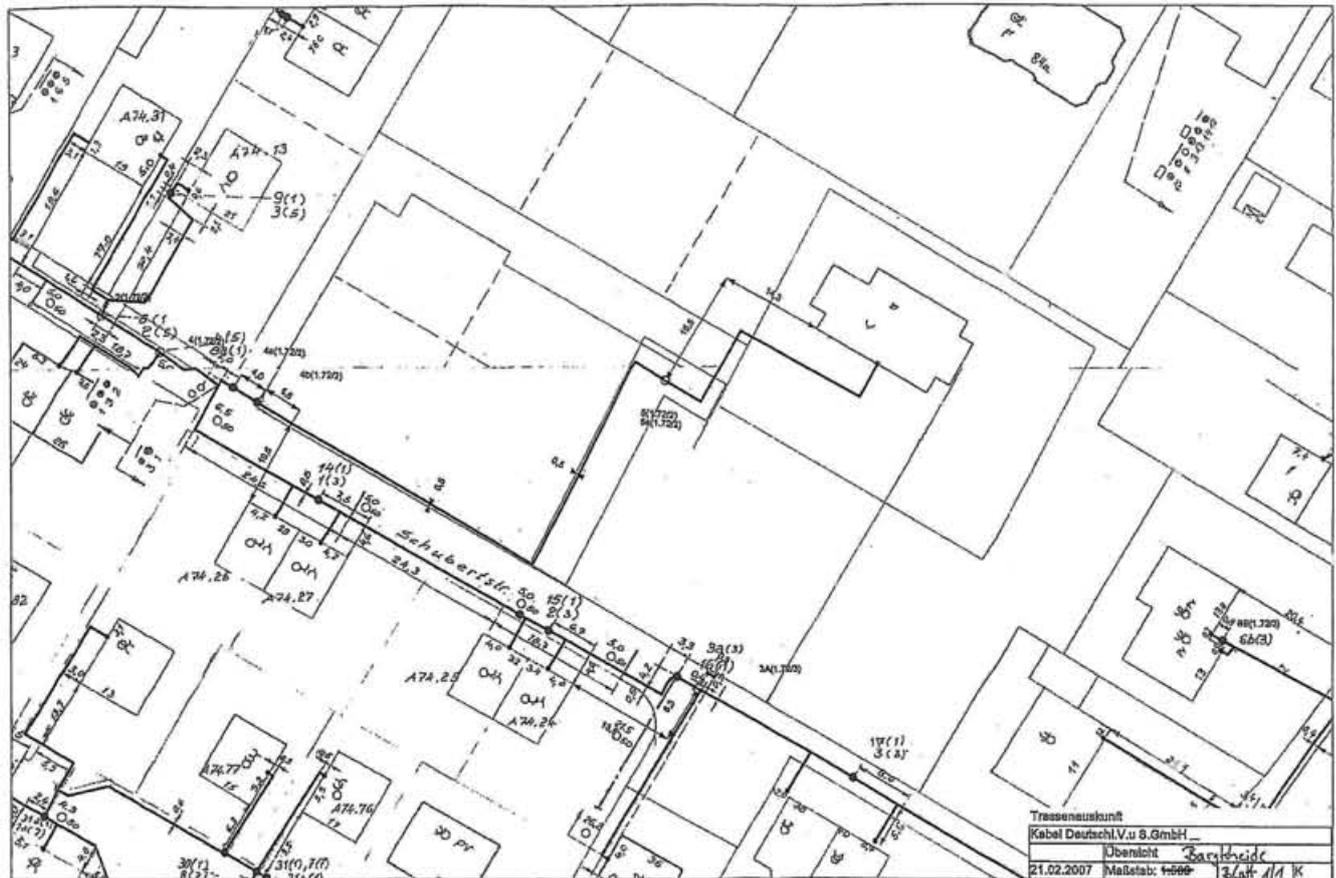
Mit Schreiben vom 02.03.2007 teilt das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein mit, dass Konflikte nicht erkannt werden und es somit keine Einwände gegen die Planung gibt. In der Stellungnahme vom 10.07.2007 wird seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ein Negativattest erteilt, da in dem betroffenen Gebiet zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind.

#### **Television**

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 22. Februar 2007 mitgeteilt, dass sich im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahmen Telekommunikationsanlagen befinden, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung 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.

Nachfolgend wird eine Übersicht (unmaßstäblich) aus den Bestandsplänen wiedergegeben.



### 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 Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

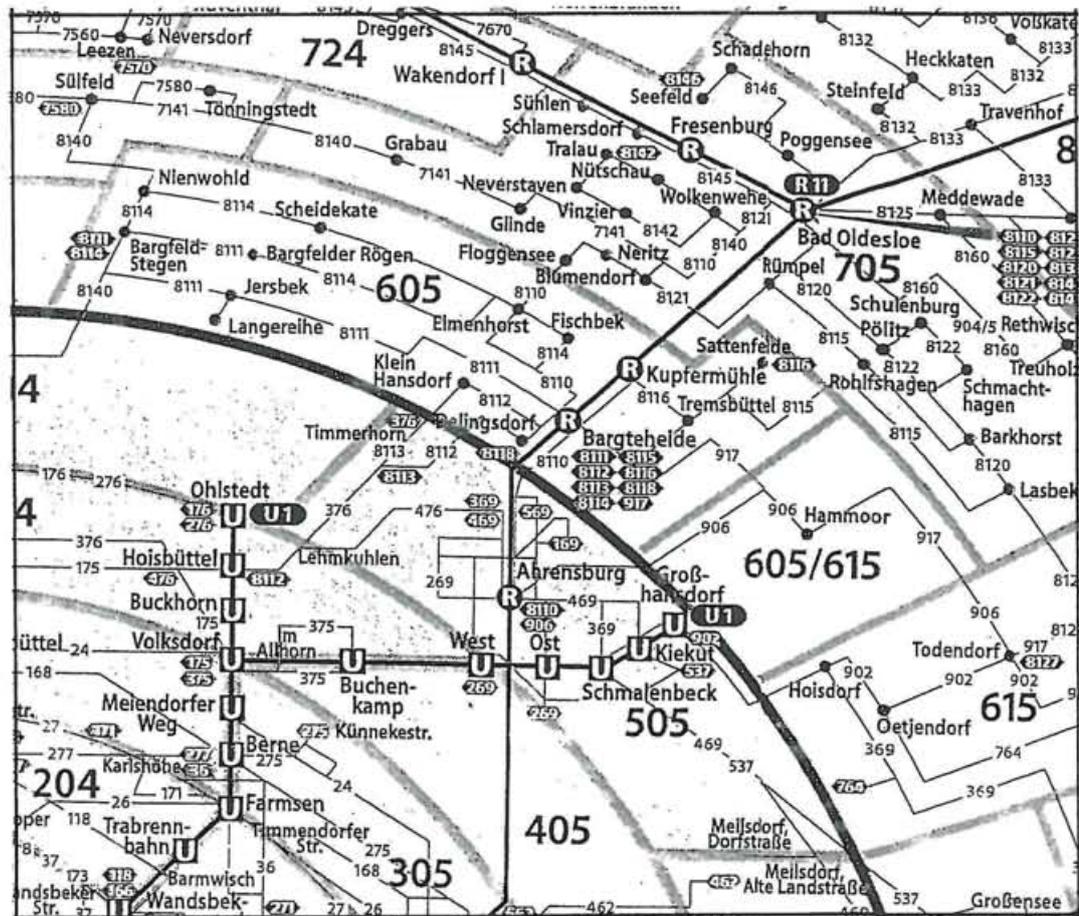
### Wasserschutzgebiet

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

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt deutlich östlich außerhalb der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide, daher wird auf eine Ablichtung verzichtet.

## ÖPNV

Von Seiten der Autokraft GmbH, Bad Oldesloe, wird auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen. Für den Bereich des Plangebietes befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle am Waldweg. Anruf-Sammel-Taxi von den Haltestellen Bahnhof. Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom Dezember 2003 wiedergegeben.



10. Tabellarische Zusammenstellungen  
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe im Plangebiet	WR Reines Wohngebiet	Verkehrsfläche -verkehrsberuhigter Bereich-	Verkehrsfläche -Parken in Senkrechtaufstellung	Fläche für die Abfallbeseitigung -Müllgef.-	Grünfläche -Knickrandstreifen-	Gesamt
57/29	1.415 qm	1.359 qm				56 qm	1.415 qm
57/120	1.334 qm	1.228 qm		32 qm	16 qm	58 qm	1.334 qm
57/121	1.398 qm	1.398 qm					1.398 qm
57/112	807 qm	807 qm					807 qm
57/119	792 qm	728 qm				64 qm	792 qm
57/108	701 qm	701 qm					701 qm
57/109	698 qm	668 qm				30 qm	698 qm
53/133tlw.	593 qm	32 qm	457 qm	4 qm	8 qm	92 qm	593 qm
53/173	8 qm		8 qm				8 qm
53/100tlw.	410 qm	17 qm	245 qm	21 qm		127 qm	410 qm
<b>Gesamt</b>		<b>6.938 qm</b>	<b>710 qm</b>	<b>57 qm</b>	<b>24 qm</b>	<b>427 qm</b>	<b>8.156 qm</b>

Überlagernde Darstellung der GFL-Rechte auf Bauflächen Reines Wohngebiet

	Flurstück 53/100	Flurstück 57/29	Flurstück 57/121	Flurstück 57/120	Flurstück 57/133
GFL-Recht 1	17 qm	102 qm			
GFL-Recht 2			104 qm	156 qm	16 qm

## 10. Tabellarische Zusammenstellungen

## b) bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 3 – 4. Änderung

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollvers.	zulässige Über- schreitung bis gesamt GRZ 0,8	Über- schreitung vollvers.	Über- schreitung teilvers.	Gesamt vollver- siegelt	Gesamt teilver- siegelt
57/29	1.335 qm	WR I 0,25	333,8 qm	734,3 qm	734,3 qm	-	1.068,1 qm	-
57/120	1.123 qm 14 qm	WR I 0,25 Parkplatz	280,8 qm 14,0 qm	617,6 qm -	617,6 qm -	- -	898,4 qm 14,0 qm	- -
57/121	1.398 qm	WR I 0,25	349,5 qm	768,9 qm	768,9 qm	-	1.118,4 qm	-
57/112	807 qm	WR I 0,25	201,8 qm	443,9 qm	443,9 qm	-	645,7 qm	-
57/119	642 qm	WR I 0,25	160,5 qm	353,1 qm	353,1 qm	-	513,6 qm	-
57/108	701 qm	WR I 0,25	175,3 qm	385,6 qm	385,6 qm	-	560,9 qm	-
57/109	685 qm	WR I 0,25	171,3 qm	376,8 qm	376,8 qm	-	548,1 qm	-
53/133tlw.	484 qm	Straße	484,0 qm	-	-	-	484,0 qm	-
53/173	8 qm	WR I 0,25	2,0 qm	4,4 qm	4,4 qm	-	6,4 qm	-
53/100tlw.	253 qm 26 qm	Straße Parkplatz	253,0 qm 26,0 qm	- -	- -	- -	253,0 qm 26,0 qm	- -
<b>Gesamt</b>							<b>6.136,6 qm</b>	<b>-</b>

## 10. Tabellarische Zusammenstellungen

## c) neue Planung Bebauungsplan Nr. 3 – 10. Änderung

Flurstück	Größe qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 %	Überschreitung vollvers. 50 %	Überschreitung teilvers. 50 %	Gesamt vollversiegelt	Gesamt teilversiegelt
57/29	1.359 qm	WR I 0,25 GFL	339,8 qm 102,0 qm	254,8 qm -	127,4 qm -	127,4 qm -	467,2 qm 102,0 qm	127,4 qm -
57/120	1.228 qm 32 qm 16 qm	WR I 0,25 GFL Parkplatz Müllg. 0,5	307,0 qm 156,0 qm 32,0 qm 8,0 qm	230,3 qm - - -	115,1 qm - - -	115,1 qm - - -	422,1 qm 156,0 qm 32,0 qm -	115,1 qm - - 8,0 qm
57/121	1.398 qm	WR I 0,25 GFL	394,5 qm 104,0 qm	262,1 qm -	131,1 qm -	131,1 qm -	525,6 qm 104,0 qm	131,1 qm -
57/112	807 qm	WR I 0,25	201,8 qm	151,3 qm	75,7 qm	75,7 qm	277,5 qm	75,7 qm
57/119	728 qm	WR I 0,25	182,0 qm	136,5 qm	68,3 qm	68,3 qm	250,3 qm	68,3 qm
57/108	701 qm	WR I 0,25	175,3 qm	131,4 qm	65,7 qm	65,7 qm	241,0 qm	65,7 qm
57/109	668 qm	WR I 0,25	167,0 qm	125,3 qm	62,6 qm	62,6 qm	229,6 qm	62,6 qm
53/133tlw.	32 qm 457 qm 4 qm 8 qm	WR I 0,25 GFL Straße Parkplatz Müllg. 0,5	8,0 qm 16,0 qm 457,0 qm 4,0 qm 4,0 qm	6,0 qm - - - -	3,0 qm - - - -	3,0 qm - - - -	11,0 qm 16,0 qm 457,0 qm 4,0 qm -	3,0 qm - - - 4,0 qm
53/173	8 qm	Straße	8,0 qm	-	-	-	8,0 qm	-
53/100tlw.	17 qm 17 qm 245 qm 21 qm	WR I 0,25 GFL Straße Parkplatz	4,3 qm 17,0 qm 245 qm 21,0 qm	3,2 qm - - -	1,6 qm - - -	1,6 qm - - -	5,9 qm 17,0 qm 245,0 qm 21,0 qm	1,6 qm - - -
<b>Gesamt</b>							<b>3.664,2 qm</b>	<b>662,5 qm</b>

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2001 der Stadt Bargteheide. Nachfolgend ist eine Übersichtskarte dieser Ortsgestaltungssatzung abgebildet. Ein Ausschnitt hiervon für den betreffenden Bereich befindet sich auch auf der Planzeichnung.



12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**STADT BARGTEHEIDE**  
**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 -**  
**10. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12**  
**HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XII**

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

- |   |          |
|---|----------|
| a <sub>1</sub> ) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes,<br>Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte,<br>Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ..... | III - IV |
| a <sub>2</sub> ) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen<br>sowie deren Berücksichtigung .....  | IV - VI  |

**b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen**

- |   |          |
|---|----------|
| b <sub>1</sub> ) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der<br>Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete .....             | VI - VII |
| b <sub>2</sub> ) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern .....   | VII - 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<br>zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....                           | X        |
| b <sub>5</sub> ) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter<br>Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches ..... | X        |

**c) Zusätzliche Angaben**

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

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <b>d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....</b> | <b>XI - XII</b> |
|--|-----------------|

## 12. Umweltbericht

### a) Einleitung

#### a1) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit der vorgesehenen Neuordnung der überbaubaren Flächen und der Entwicklung einer Grundstücksbezogenheit soll eine bessere Nutzung dieses bisher innerstädtischen unbebauten Bereiches erreicht werden. Hierbei ist eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung möglich unter Beibehalt der bisher zulässigen Grundflächenzahl und des Verzichtes auf die neuerliche Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl. Weiter kann eine deutliche Entlastung und Minimierung der bisher zulässigen Gesamtversiegelung dieser Grundstücksbereiche gesichert werden mit der nunmehr vorgesehenen Regelung einer angemessenen Obergrenze der möglichen Gesamtversiegelung der Baugrundstücke. Bisher galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 und ließ wesentlich höhere Gesamtversiegelungsgrade zu.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt ein in etwa gleich großer Eingriff in den hier vorhandenen linearen Gehölzbestand des straßenbegleitenden Knicks entlang der Nordostseite der Schubertstraße, wie er in der bisherigen Planung vorgesehen war.

Die Erschließung erfolgt von der Schubertstraße her. Die tatsächliche Ausbauplanung dieser Straße wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die rückwärtigen Grundstücksteile werden die erforderlichen Privaterschließungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und längeren Grundstückszufahrten durch die zu erhaltenden Grünstrukturen neu geordnet. Dies gilt auch für die nunmehr vorgesehene Anordnung von vier Parkplätzen in Senkrechtaufstellung. Die Anordnung eines angemessenen großen Müllgefäßstandplatzes ist am seitlichen Straßenraum der Schubertstraße vorgesehen.

Durch die Neuordnung und Weiterentwicklung zur innerstädtischen Nachverdichtung ergeben sich Eingriffe in die vorhandenen Freiflächenbereiche der Baugrundstücke und den linearen Knickstreifen entlang der Schubertstraße.

Alternative Planlösungen sind auf Grund der Begrenztheit des Plangebietes nicht weiter untersucht worden.

Aus diesem Grunde ist am 24. Januar 2007 von dem zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 – 10. Änderung gefasst mit dem Ziel, die städtebaulichen Vorgaben zur Neuordnung der Bebaubarkeit und innerstädtischen Nachverdichtung zu sichern.

Das Plangebiet umfasst den angrenzenden Teil der Schubertstraße mit der am Ende liegenden Wendeanlage, den trennenden Knickstreifen entlang der Nordostseite und die hieran angrenzenden Baugrundstücke, die lediglich in der Nordwestecke bisher bebaut worden sind.

Im Ursprungsbebauungsplan war diese Fläche bereits als Reines Wohngebiet mit den weiteren Nutzungen einer zulässig eingeschossigen Bauweise und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) war mit 0,25 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen waren nicht grundstücksbezogen festgesetzt mit dem Ergebnis, dass einzelne Grundstücksbereiche keiner separaten Bebauung zugeführt werden konnten.

Als Erschließung ist die Schubertstraße bereits aus den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes entwickelt, jedoch nicht in ihrer ursprünglich vorgesehenen Breite ausgebaut. Dies betrifft auch die zugehörige Wendeanlage.

Der Bedarf an Grund und Boden für den Gesamtbereich des Plangebietes beträgt ca. 8.156 qm, entspricht im Grundsatz dem bisher verbindlich überplanten Teilbereich und umfasst die Baugrundstücke, den Knickstreifen und die zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Bauflächen wie bisher als Reines Wohngebiet und einer zulässig eingeschossigen nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bebauung wird nur noch mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wie bisher festgesetzt. Über die Regelungen zu Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen ergibt sich bei gleicher Grundflächenzahl ein deutlich größeres Bauvolumen. Mit den neu aufgenommenen Regelungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zur Festlegung zulässiger Überschreitung der Grundfläche kann eine erhebliche Minimierung von mehr als 30 % der Gesamtversiegelung erreicht werden.

Zum Schutz des Übergangs zwischen den Bauflächen und dem verbleibenden Knickstreifen erfolgt die Anordnung eines extensiv genutzten Knickrandstreifens als Schutzfläche für den verbleibenden linearen Grünbestand.

Die Fahrbahn der Schubertstraße und die Wendeanlage als verkehrsberuhigter Bereich sind in ihren tatsächlichen Ausbauabmessungen nunmehr in der Planung berücksichtigt und festgesetzt mit der Folge, dass die Fahrbahnbreite 5,0 m beträgt und die Wendeanlage einen maximalen Durchmesser von 17 m/ 18 m erreicht. Bei einer möglichen Aufweitung dieser Wendeanlage ergäben sich weitere Eingriffe in den hier vorhandenen Knickbestand und insbesondere würde es den Fortfall der hier vorhandenen prägenden Eiche bedeuten.

Es ergeben sich folgende Flächenanteile für die Neuplanung:

- Reines Wohngebiet (WR)	6.938 qm
- Verkehrsfläche –Verkehrsberuhigter Bereich-	710 qm
- Verkehrsfläche –Parkplätze in Senkrechtaufstellung-	57 qm
- Müllgefäßstandplatz	24 qm
- Grünfläche –Knickrandstreifen teilweise mit Knick-	<u>427 qm</u>
	8.156 qm

#### **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 des Bebauungsplanes Nr. 3 - 10. Änderung 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>Flächennutzungsplan</b>	<b>Landschaftsplan</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 im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

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

Mit dem Bebauungsplan werden die bisherigen Beeinträchtigungen aus der Ursprungsplanung entweder minimiert oder zumindest nicht weiter erschwert. Aus diesem Grunde wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet und die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit dem Bebauungsplan 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 aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, 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 in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

#### **Landesraumordnungsplan und Regionalplan**

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

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

Aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind keine weitergehenden Belange zu beachten.

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

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement empfohlen zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und der Mobilisierung vorhandener Baulandreserven, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Dies wird im Grundsatz in der vorliegenden Planung beachtet, in dem nur teilweise bebaute Innenbereiche nachverdichtet werden.

#### **Flächennutzungsplan**

Für den unmittelbar betroffenen Planbereich gelten die Vorgaben der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1993. In ihm ist der Plangebietsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht den Nutzungsanforderungen für den aufzustellenden Bebauungsplan.

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

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, der Lage im zentralen Innenstadtbereich sowie der bereits überwiegend bestehenden umgebenden 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 das Plangebiet im Innenstadtbereich liegt, diese gemeldeten bzw. nachgemeldeten FFH-Gebiete nicht berührt und somit selbst hiervon nicht betroffen ist.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist für den Bereich eine vorhandene Wohnbaufläche dargestellt mit unterlegter Signatur von Dauergrünland und randlichen linearen Grünstrukturen entlang der Schubertstraße bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise der Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass die Darstellungen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

### **Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch den vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt, insbesondere durch den Beibehalt der bisherigen Nutzung als Wohnbaufläche mit Festsetzung im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet und dem damit verbundenen Beibehalt der auch zuvor festgesetzten Nutzung. Dies gilt auch für die übrigen Nutzungsvorgaben.

Allein durch den Verzicht auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl ergibt sich eine innergebietliche Nachverdichtungsmöglichkeit bis zu einer rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,4375.

Mit der Begrenzung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird eine neue Gesamobergrenze der zulässigen Versiegelung von 0,4375 erreicht. Die bisherige Planung, mit ihrer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, sah für den Plangebietsbereich keine Gesamobergrenze vor, so dass hier bisher auch Gesamtversiegelungen bis hin zu 1,0 der Grundstücksfläche zulässig waren. Es ergibt sich somit eine deutliche Minimierung für die künftige zulässige Oberflächenversiegelung.

## **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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung.

Der Bauflächenbereich war auch bisher als Reines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt und einer unbegrenzt zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung. Mit der Neuplanung ergibt sich eine bessere grundstücksbezogene Bebaubarkeit innerhalb des Baugebietes.

Mit der vorliegenden Planung werden nunmehr für die Gesamtfläche Höchstgrenzen der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Aufgrund der Neuordnung der überbaubaren Flächen ergeben sich Veränderungen und daraus resultierend zusätzliche Eingriffe, sowohl im Bereich der Baugrundstücke wie auch im Bereich des linearen Grünelementes des Knickstreifens. Da mit der bisherigen Planung in etwa gleich starke Eingriffe in diesen Knickbestand vorgesehen waren, ergibt sich keine unvermeidbare Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes. Abzuleiten ist dies aus den Tabellen 10b und 10c der Begründung bezüglich der

Oberflächenversiegelung und aus Ziffer 6b der Begründung bezüglich der Einschnitte in den Knickbestand.

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

### **Schutzgut Mensch**

Wie unter Ziffer 5 der Begründung beschrieben, liegt zur Aufarbeitung der Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Straße Am Redder und Gewerbelärm von den südöstlich abgesetzt liegenden Gewerbegebieten eine Schalltechnische Untersuchung vom 18. Juni 2007 vor; sie ist für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt und Anlage der Begründung.

### **Bewertung**

Für die Belange der verschiedenen Arten von Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm ist festzustellen, dass sich keine unververtretbaren Belange für den Bereich des Plangebietes ergeben.

Es ist festzustellen, dass sich hiernach keine unververtretbaren Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und somit auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus Verkehrs- bzw. Gewerbelärm ergeben. Hierzu sind keine besonderen Maßnahmen getroffen. Die Nutzung der Grundstücke ist hiernach nicht eingeschränkt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich, ist bereits teilweise bebaut und eine wesentliche Veränderung der baulichen Strukturen ist nicht zu erwarten. Es ist in seiner Nutzung bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung auszugehen. Bei den unmittelbar angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauflächen sowie angrenzenden Verkehrsflächen.

Es grenzen hier überwiegend Altbaugrundstücke mit ihren Hof- und Freiflächen aneinander. Im Südwesten wird die vorhandene Schubertstraße durch einen teilweise zu erhaltenden Knickstreifen von den Baugrundstücken getrennt.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die übrigen verbleibenden angrenzenden Bereiche in Frage. Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst.

### **Bewertung**

Durch die Neuplanung wird insbesondere der bisher unbebaute Freiflächenbereich des Plangebietes bezüglich der Bebaubarkeit neu geordnet und erkennbar kurzfristig einer Bebauung zugeführt, so dass sich hierdurch ein Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt, der sich jedoch nur auf diesen begrenzten Bereich bezieht. Dies betrifft auch die vorgesehenen Eingriffe in den linearen Knickbestand.

In der Gegenüberstellung der Planung ergibt sich jedoch nur einer geringfügige Veränderung für Arten und Lebensgemeinschaften, da sowohl die Bebaubarkeit der Grundstücke als auch die Eingriffe in den linearen Knickbestand in etwa gleich zu setzen sind. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mit der vorliegenden Planung jedoch nur noch eine deutlich geringere Gesamtversiegelung zulässig ist.

In der Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur Neuplanung ergibt sich somit eine begrenzte Verschlechterung für Arten und Lebensgemeinschaften durch die Neuordnung der Bebaubarkeit und den Verlust von Teilen des Knickstreifens. Da sich rechnerisch im Grunde keine Veränderung ergibt, sondern mit der vorliegenden Planung sogar Minimierungen der

Oberflächenversiegelung erreichbar sind, ist davon auszugehen, dass sich insgesamt keine wesentliche Verschlechterung ergibt.

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

In Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur künftigen Planung mit der einhergehenden deutlichen Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der klimatischen Bedingungen mit höherer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der geringen Gebietsgröße nur als positive Veränderung des Kleinklimas anzusehen.

#### **Bewertung**

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung der Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Es kommt jedoch zu keiner negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan handelt es sich hierbei um deutliche Verbesserungen der Umweltauswirkungen.

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung als bereits vorhandener innerstädtischer Siedlungsbereich dar. Die Veränderungen durch die vorgesehene Bebauung haben daher keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, da hierdurch keine grundlegenden Veränderungen der Siedlungsstruktur wie auch der verbleibenden Knickstrukturen vorgesehen sind.

#### **Bewertung**

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Es ergibt sich keine Verbesserung, aber auch keine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Zu der baulichen Entwicklung ist festzustellen, dass sich hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die neu entwickelten Bauflächen in den vorhandenen Siedlungsraum eingebunden sind.

#### **Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von keiner negativen Veränderung auszugehen. Mit der Neuplanung ergibt sich erstmals die Festlegung einer Obergrenze der zulässigen Gesamtversiegelung.

#### **Bewertung**

Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich der Anteil der zulässigen Versiegelungen des Bodens im Verhältnis zu dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt:

Mit der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung ergibt sich eine gesamt zulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung mit ca. 6.136,6 qm bei Annahme eines Gesamtversiegelungsgrades von 80 % bisher gemäß dem Ergebnis der tabellarischen Zusammenstellung Ziffer 10 b der Begründung.

Mit der vorliegenden Neuplanung und Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen, ergibt sich gemäß tabellarischer Zusammenstellung, Ziffer 10c der Begründung, künftig eine gesamt zulässige Vollversiegelung von ca. 3.664,2 qm und eine gesamt zulässige Teilversiegelung von ca. 662,5 qm.

In Gegenüberstellung dieser beiden tabellarischen Ergebnisse ist festzustellen, da sich eine deutliche Reduzierung der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Boden ergibt.

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig abgeleitet. 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 deutlichen Reduzierung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich eine erhebliche Verbesserung. Durch die vorliegende Planung können weitere Flächen der Baugrundstücke für die Grundwasserneubildung bereitgestellt werden.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Neuplanung sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

**Bewertung**

Es ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die vorliegende Planung.

**Wechselwirkungen**

Für den Bebauungsplan 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. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die Neuschneidung der überbaubaren Flächen sowie die deutliche Reduzierung der künftigen Oberflächenversiegelung. Dies führt zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Vergrößerung der Flächen für die Grundwasserneubildung und zu einer Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu begrenzten Verbesserungen der bisherigen Umweltsituation führt. Die verbleibenden negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, da hiermit eine sachgerechte innerstädtische bauliche Nachverdichtung gesichert werden kann. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nicht als erheblich zu bewerten.

**b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen und der nunmehr vorgesehenen Festlegung einer gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich eine begrenzte Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, mit Ausnahme des Bereiches der künftigen überbaubaren Flächen. Es können vielmehr künftig deutlich größere Freiflächenbereiche gesichert werden.

Hieraus ergibt sich eine Minimierung der zulässigen Bodenversiegelungen durch die geplanten Maßnahmen.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Neuplanung nur geringfügige, nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung im Verhältnis zu dem Ursprungsbebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine anderen Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Struktur der Altbebauung einbinden lassen. Der Verlust von Teilen des Knickstreifens entspricht in etwa dem Verlust der bisher geltenden Planung.

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

Bei der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 – 4. Änderung ergibt sich die mögliche vollständige Versiegelung der Plangebietsteile des Reinen Wohngebietes. Es ist in diesem Fall mit einer deutlich höheren gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung zu rechnen.

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

Mit der vorliegenden Planung und der hierbei vorgesehenen Begrenzung der zulässigen Oberflächenversiegelung für den Gesamtbereich der Bauflächen kann ein deutlich geringerer Versiegelungsgrad für die Zukunft gesichert werden, so dass sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

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

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden für den Bereich des Plangebietes alternative Planungen zu den öffentlichen und privaten verkehrlichen Erschließungen vorgebracht. Hierbei ging es zum einen um die Verlängerung des zentralen GFL-Rechtes auf dem Grundstück Nr. 4 nach Nordwesten hin bis zu den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 unter gleichzeitigem Fortfall des bisher vorgesehenen GFL-Rechtes auf dem Grundstück Nr. 1. Zum anderen ging es um die Anordnung von zusätzlichen Müllgefäßstandplätzen und Parkplätzen entlang der Südostseite des GFL-Rechtes entlang dem Grundstück Nr. 6.

Die Verlängerung des GFL-Rechtes auf dem Grundstück Nr. 4 bis zu den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 ist nicht berücksichtigt worden, weil eine grundstücksbezogene Erschließung gesichert werden soll und es zu weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 3 und Nr. 4 geführt hätte.

Die Verlegung des Parkplatzes und des Müllgefäßstandplatzes entlang der Nordwestseite des Grundstückes Nr. 6 ist nicht zum Tragen gekommen, weil zumindest die Anordnung der öffentlichen Parkplätze nicht allein für die Bauflächen des Plangebietes vorgesehen ist, sondern auch der angrenzenden Altbebauung an der Schubertstraße dienen soll.

Aus der vorgesehenen Neuordnung der überbaubaren Flächen und der Reduzierung der zulässigen Oberflächenversiegelung dieses bisher überwiegend unbebauten Bereiches innerhalb vorhandener Altbebauung lassen sich keine Standortvarianten mehr ableiten. Eine weitere wesentliche Verdichtung der Bebauung und Komprimierung der überbaubaren Flächen kommt aufgrund des Zieles der Planung zur Einbindung in den vorhandenen Baubestand nicht in Betracht.

**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.

Für die verbleibenden Knickstrukturen entlang der Schubertstraße sind jedoch Bestandskontrollen vorgesehen und bei Bedarf Ersatzpflanzungsmaßnahmen zu veranlassen.

Sollten sich jedoch die Nutzungen im Bereich der Straße Am Redder und in den vorhandenen Gewerbegebieten des Nahbereiches grundlegend ändern, besteht ein Erfordernis zur neuerlichen Begutachtung der hiermit verbundenen Veränderungen von Beeinträchtigungen, insbesondere aus Verkehrs- bzw. Gewerbelärm. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - 10. Änderung liegt im Innenstadtbereich der Ortslage Bargteheide und hier wiederum am östlichen Rande des Wohnsiedlungsbereiches. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel, in diesem sehr kleinen Teilbereich die Bebaubarkeit der Grundstücke neu zu ordnen und gebietsverträglich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm zu erwarten, die jedoch vertretbar sind und keine Maßnahmen des Schallschutzes begründen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich Verbesserungen durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Für die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden wird durch die betreffenden Maßnahmen der Reduzierung der Oberflächenversiegelung erreicht, dass sich hieraus deutliche Verbesserungen ableiten lassen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung sowie der sich ergebenden Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der damit verbundenen Vergrößerung der Flächen für die Grundwasserneubildung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich geringfügig höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust von Freiflächen und Knickbestand.

Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden wie auch den Knickbestand ist, soweit ermittelt, nicht erforderlich.

Aufgrund des Beibehaltes der baulichen Dichte und der übrigen Vorgaben zur Bebauung kann ein Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden. Es ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes mit Ausnahme des Verlustes von Teilen des Knickstreifens.

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Unterrichtung vom 20. Februar 2007 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass hieraus keine weitergehenden Belange für den Umweltbericht sowie der vorliegenden Planung zu beachten sind.

## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. 24. September 2007**

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 – 10. Änderung, Gebiet: nordöstlich Schubertstraße, gegenüber Schubertstraße gerade Nr. 28 bis Nr. 38 sowie bis rückwärtig Struhbarg, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 20. September 2007.



Bargteheide, den 27.09.2007

  
(i. V. Stadtrat)

---

Stand der Begründung: Februar 2007; Juli 2007; Sept. 2007