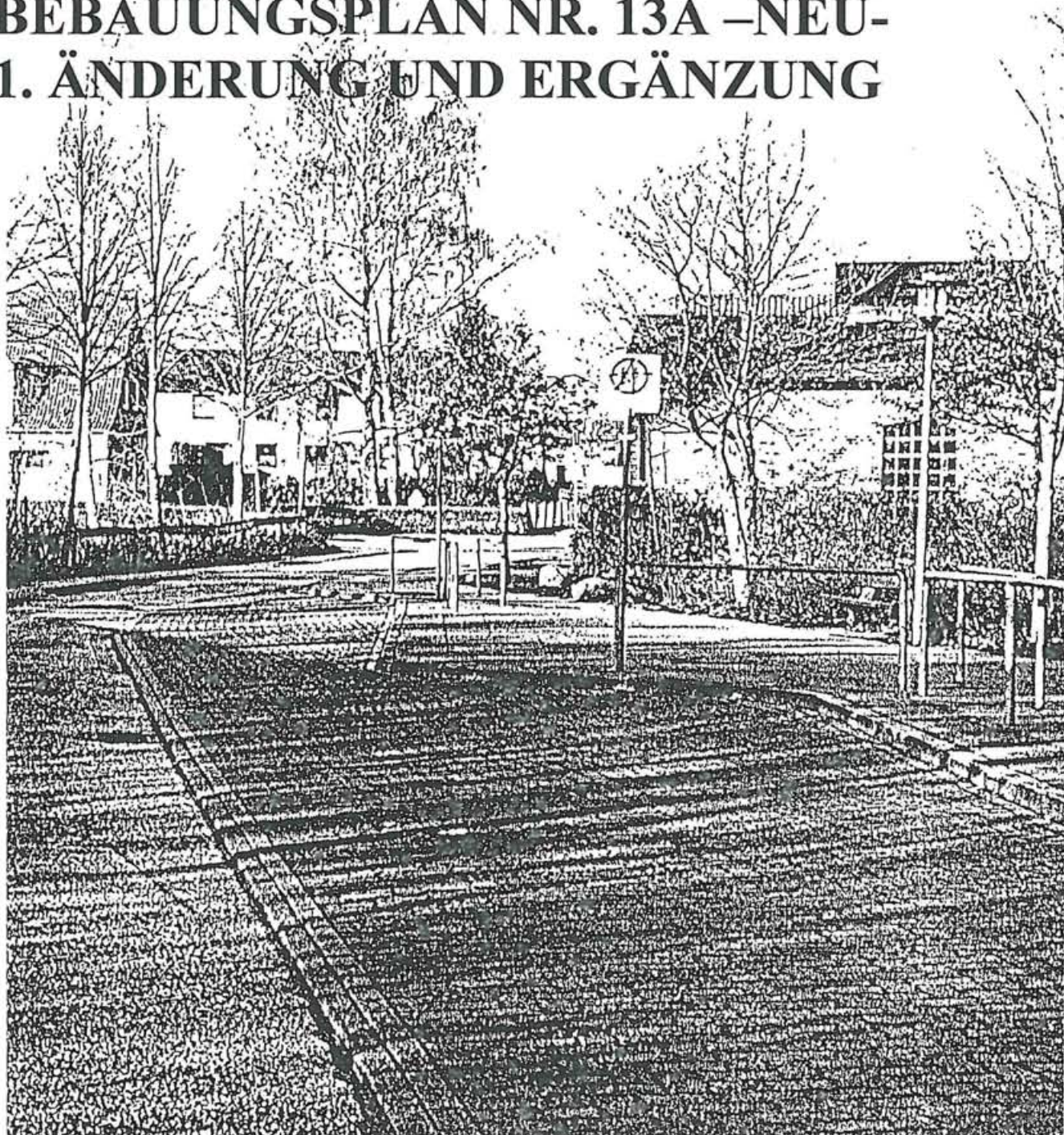




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13A –NEU- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu-
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südwestlich / südöstlich Louise-Zietz-Weg

Inhalt:

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 19
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	20
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	21
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	22 - 25
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	26
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	27
9. Hinweise	
a) Altlasten	28
b) Allgemeine Hinweise	29 - 33
10. Flächenermittlung / Flächenverteilung	34
11. Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide – 2001	35
Vermerk: Beschluss über die Begründung	36

STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13A –NEU- 1. ÄND. UND ERG.

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag zur
 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu-
 der Stadt Bargteheide
 Stand: August 2005
 Brien – Wessels – Werning GmbH
 Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23564 Lübeck

 Lärmtechnische Untersuchung für die
 Möglichkeit neuer Wohnbebauung am
 Louise-Zietz-Weg in Bargteheide
 Stand: 31. Oktober 2003
 Masuch + Olbrisch
 Beratende Ingenieure VBI
 Gewerbering 2
 22113 Oststeinbek

 Lärmtechnische Stellungnahme für den
 Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung
 der Stadt Bargteheide
 Stand: 10. Mai 2005
 Lairm Consult GmbH
 Hauptstraße 45
 22941 Hammoor

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 13a –neu- ist das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Herr Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 16. Juni 1997, Az.: 60/22 – 62.006 (13a –neu-) erklärt, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Mit der bewirkten Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens liegt der Plan ab dem 23. September 1997 rechtsverbindlich aus.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 28. April 2004 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- für das Gebiet: südwestlich /südöstlich Louise-Zietz-Weg, beschlossen.

Mit dieser 1. Änderung und Ergänzung werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- neu geordnet unter Einbeziehung südöstlich liegenden Flächen, die bisher noch nicht verbindlich überplant worden sind. In der nachfolgenden Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 5.000 sind die jeweiligen Bereiche markiert.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 06. Juni 2005.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 28. April 2004 ist der Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Zwischenzeitig erfolgten weitere umfangreiche Beratungen und Beschlussfassungen im Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr mit dem Ergebnis, dass in seiner Sitzung am 16. März 2005 der Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung in einer neu erarbeiteten Fassung als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt worden ist unter gleichzeitiger Aufhebung entgegenstehender Beschlussfassungen zum nunmehr vorliegenden städtebaulichen Inhalt des Vorentwurfes.

Aufgrund des § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 geänderten Fassung wird bezüglich der Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau das Aufstellungsverfahren weiter in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches fortgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 14. Juni 2005 bis zum 28. Juni 2005 öffentlich ausgelegt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 06. Juni 2005.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2005 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Juli 2005.

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 18. August 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18. August 2005 den Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. September 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. Oktober 2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 13. September 2005 bis zum 14. Oktober 2005 einschließlich. Dies ist entsprechend am 05. September 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 18. August 2005 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2005 bestätigt.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2005 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. Dezember 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung, 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt jeweils unterschiedlich für die bereits verbindlich überplanten Bereiche sowie die Flächen mit der bisherigen Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 5.000



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13a – neu - 1. Änderung und Ergänzung – sind auf dem Flurstück 42/22 unter Einbeziehung von bisherigen Teilen des Louise-Zietz-Weges Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Entwicklung einer Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise vorgesehen. Hierbei ist im angemessenen Umfang Rücksicht auf die erhaltenswerten Großgrünstrukturen der vorhandenen und prägenden Einzelbäume zu nehmen. Durchgeführt ist bereits eine Überprüfung des Erhaltungszustandes der betroffenen Einzelbäume, insbesondere der vorhandenen Weichholzarten. Dieses ist in die Planung einbezogen worden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. In dem Flächennutzungsplan sind für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen dargestellt. Somit kann das Entwicklungsgebot aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan sichergestellt werden. Lediglich am nördlichen Einmündungsbereich des Louise-Zietz-Weges in die Straße Lohe befindet sich eine Wasserfläche, die in das Regenwasserrückhaltesystem der örtlichen Oberflächenentwässerung als Rückhalteeinrichtung eingebunden ist und im Bebauungsplan als Regenwasserrückhaltebecken neu festgesetzt wird. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – war die Fläche bisher als Gewässer festgesetzt.

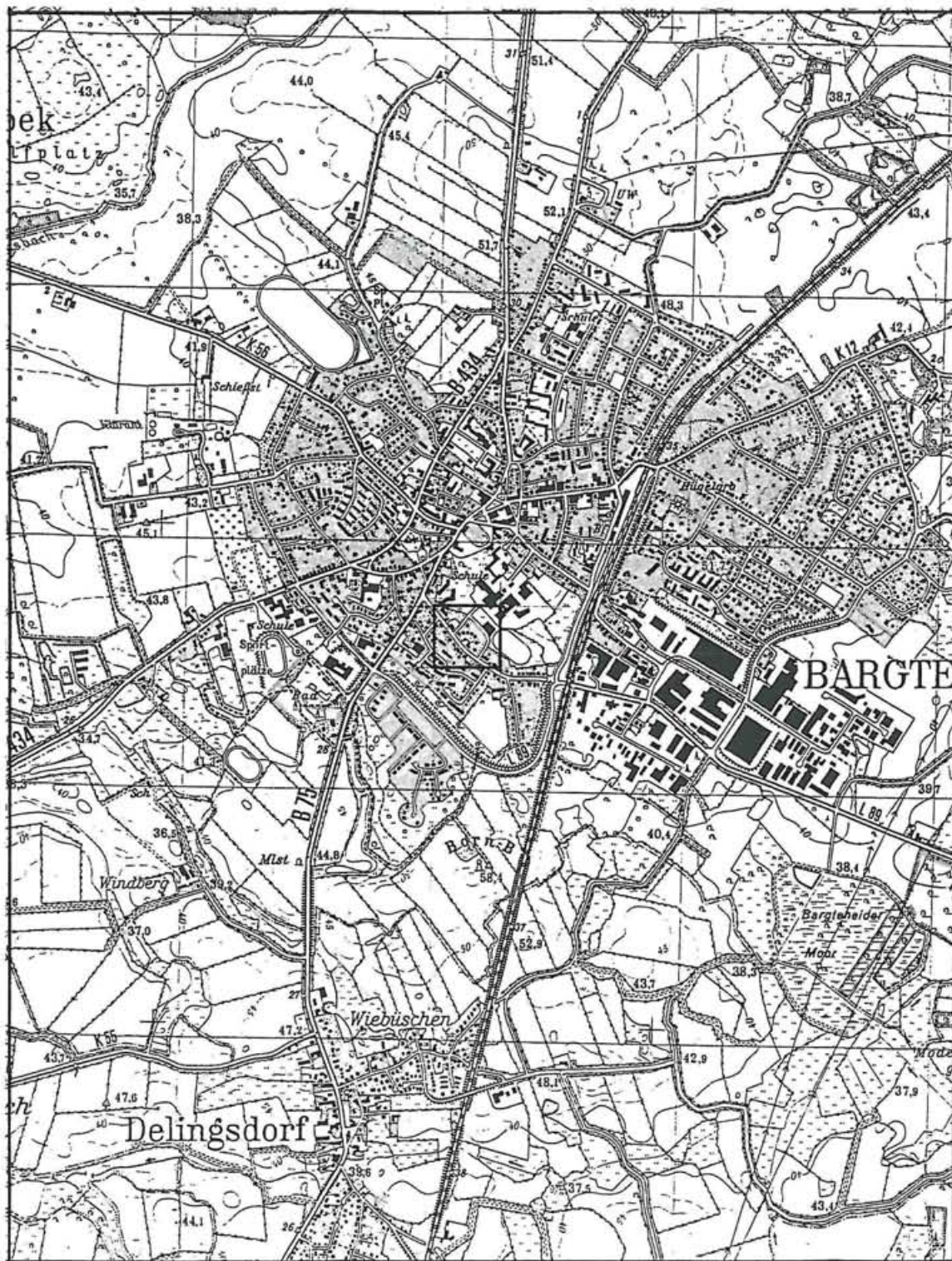
Nach Überprüfung der Darstellungen der Ursprungsfassung des Landschaftsplanes ist festzustellen, dass keine Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die Bereiche der 1. und 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes berühren nicht den Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung.

Bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- handelt es sich bei den Bauflächen um einen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnfunktion, der über den Louise-Zietz-Weg an die städtische Infrastruktur angebunden wird.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein topographisch ergänzter Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Dies erfolgt abweichend von den sonst üblichen Maßstäben der städtischen Bebauungspläne, um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen. Auf die Darstellung von Höhenlinien wurde auf Grund der geringen Bewegtheit innerhalb dieses kleinen Plangebietes verzichtet. Der Kartenausschnitt umfasst die Flur 14 und 18 der Gemarkung Bargtheide.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13A –NEU- 1. ÄND. UND ERG.

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 14, die Flurstücke 42/17, 42/44, 42/45, 42/22, 42/26, 42/24 ganz und 42/49 sowie 29/12 teilweise. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.348 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)		3.425 qm
- Als öffentliche Verkehrsflächen		3.583 qm
Straße	3.297 qm	
Fläche für das Parken von Fahrzeugen in		
Senkrechtaufstellung	234 qm	
Straßenbegleitgrün	52 qm	
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung		26 qm
Wertstoffcontainerstandplätze	13 qm	
	13 qm	
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser		
Regenwasserrückhaltebecken mit Seitenflächen		<u>314 qm</u>
		<u>7.348 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung zu stellen.

Es handelt sich hierbei um Bauflächen für eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung mit der Entwicklungsmöglichkeit zur gewerblichen Nutzung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der hier bereits entwickelte kleinere Siedlungsbereich, bisher von der Lohe her erschlossen, nunmehr auch für die Restflächen, am Louise-Zietz-Weg gelegen, baulich weiterentwickelt und verbindlich festgelegt. Hierbei handelt es sich für einen kleineren nördlich gelegenen Bereich um eine Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13a – neu – und für den größeren südöstlichen Teil um die erstmalige verbindliche Überplanung. Hier soll nunmehr ein einheitliches Siedlungsband entlang des Louise-Zietz-Weges entwickelt werden, wobei die neu entstehenden Baugrundstücke verkehrlich und infrastrukturell an den Louise-Zietz-Weg angebunden werden. In diesem Zusammenhang ist auch ein teilweiser Rückbau des Louise-Zietz-Weges im Bereich der bestehenden Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Das hier vorhandene hohe Angebot von öffentlichen Parkplätzen sowie an privaten Stellplätzen im Bereich des unmittelbar angrenzenden Schulgeländes wird in diesem Umfang als nicht mehr erforderlich angesehen. Von daher erscheint der nunmehr teilweise vorgesehene Rückbau im Bereich des Louise-Zietz-Weges unter Verzicht auf einige wenige Parkplätze vertretbar.

Da im Wesentlichen auf die vorhandene Infrastruktur der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgegriffen wird, können hier Baugrundstücke mit einem relativ geringen Erschließungsaufwand neu entwickelt und somit innerstädtische Flächen für eine Bebauung bereitgestellt werden.

Sowohl für die Schmutzwasserentsorgung als auch die Oberflächenentwässerung sind Ergänzungen der Infrastruktur erforderlich mit Anbindung an nordöstlich des Plangebietes befindliche vorhandene Leitungssysteme. Für die Versorgungseinrichtungen ist gleichfalls davon auszugehen, dass hierfür Ergänzungen erforderlich sind.

Da mit der baulichen Weiterentwicklung auch Rücksicht auf die vorhandene bauliche Dichte des Umgebungsbereiches genommen wird, ergibt sich keine wesentliche Veränderung des hier vorhandenen Siedlungsbildes. Es entstehen insgesamt nur 3 neue Baufelder, so dass das offene, lockere Siedlungsbild weiter gewährleistet ist.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes bzw. der Neuentwicklung der Planung Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – für den Nordteil und der verbleibende bisher nicht verbindlich überplante Südteil bezüglich der verschiedenen zu beachtenden Schutzgüter aufzuarbeiten und das zu beachtende Ergebnis zu ermitteln. Dies erfolgt durch den grünordnerischen Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan, der als Anlage der Begründung beigelegt ist. Der aus diesem Fachbeitrag abzuleitende erforderliche Ausgleich wird auf geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebietes vollständig gesichert. Weiteres unter Ziffer 6b dieser Begründung.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Gebäude und Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neuerrichtung insgesamt 3 neue Gebäude und insgesamt 6 neue Wohneinheiten mittelfristig entstehen werden. Da andere Grundstücksbereiche nicht betroffen sind, ergibt sich hiernach die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten mit voraussichtlich insgesamt 6 Wohneinheiten.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $6 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 0,66$

Grundschulplätze: $6 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 0,75$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahme anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,66 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,75 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen. Dieses Rechenergebnis ist nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtberechnungen zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen neueren Bebauungsplänen der Stadt Bargteheide begründet. Hiernach ist mit einer Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen von Einwohnern sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes.

6 Wohneinheiten x 3,1 Einwohner je WE =	18,6 Einwohner
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	1,86 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	1,86 Grundschulkinder

Bei Berücksichtigung eines Zuzuges von außerhalb von ca. 90 % ergeben sich folgende bereinigte Zahlen.

1,86 Kindergartenkinder x 0,9 =	1,67 Kindergartenplätze
1,86 Grundschulkinder x 0,9 =	1,67 Grundschulplätze

Zur Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1,67 Kindergartenplätzen und zusätzlich 1,67 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug als Höchstsatz zu rechnen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 27. Juli 2001 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 Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher teilweise verbindlich überplant worden sind bzw. nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen waren. Sie sollen nunmehr insgesamt einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Dies begründet daher allein aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 0,7348 ha keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung, da keine der hierbei zu beachtenden Maßnahmen in diesem begrenzten Bereich entwickelt werden können.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang öffentlich bekanntzumachen.

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis der Prüfung der Umweltverträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 13a – neu – 1. Änderung und Ergänzung wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu -, Gebiet: südwestlich/südöstlich Louise-Zietz-Weg, besteht lediglich aus dem Bereich des bisherigen Straßenzuges des Louise-Zietz-Weges sowie den südwestlich hieran angrenzenden bisher unbebauten Bereich einschließlich des kleineren Regenwasserrückhaltebeckens an der Ecke Louise-Zietz-Weg / Lohe.

Der Bereich des Schulzentrums wird neben Anbindungen an die Straße Am Markt und Theodor-Storm-Straße im Wesentlichen über den Louise-Zietz-Weg an die Lohe angebunden.

Mit der vorliegenden Planung werden die bereits bisher zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes städtebaulich neu geordnet unter gleichzeitiger Anpassung der innergebietlichen verkehrlichen Infrastruktur. Ein Beibehalten der verkehrlichen Anbindungen an die Straße Lohe ist wie bisher vorgesehen.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit entspricht diese Nutzungsvorgabe dem bisherigen außerhalb des Plangebietes liegenden Bestand.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es sind insgesamt 3 Baufelder vorgesehen. Für diese Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Baugrundstücke durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für Gebäude mit Pultdächern und Mansarddächern ist auch eine Zweigeschossigkeit zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Hierfür ist dann eine Geschossfläche (GF) von 440 qm zulässig. Weitere Dachgeschossebenen als Nichtvollgeschosse sind unzulässig.

Die Nutzung der Baugrundstücke je Baufeld ist mit einer höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 220 qm festgesetzt.

Durch Text sind Festsetzungen zur Regelung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen worden.

Zur Höhenlage der Gebäude ist die zulässige Sockelhöhe mit max. 0,70 Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau des bestehenden Straßenzuges Louise-Zietz-Weg festgesetzt.

Weiter ist die zulässige Firsthöhe durch Text mit max. 9,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt. Für zulässig zweigeschossige Gebäude mit Pultdach bzw. Mansarddach wird die zulässige Firsthöhe des Gebäudes bei einem Pultdach mit 7,5 m und bei einem Mansarddach mit 8,5 m jeweils über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind grundlegende Festsetzungen durch Text getroffen, die sich am Planinhalt benachbarter bzw. zeitnaher Bebauungspläne der Stadt orientieren.

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

Für den Bereich aller Baugrundstücke des Plangebietes gilt die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargtheide 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 die verschiedenen Baugrundstücke geltender 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.

Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange sowie zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleiches ist ein grünordnerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- erstellt auf der Grundlage der 1. Arbeitsfassung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes. Hierin ist auch die Ermittlung der Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung aufgearbeitet. Mit der vorliegenden Entwurfsfassung ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen, die eine erneute Ermittlung bzw. Überprüfung der Eingriffe und Festlegung der Erfordernisse begründen. Mit der endgültigen Fassung des grünordnerischen Fachbeitrages sind alle erforderlichen Ausgleiche abschließend aufgeführt und dargelegt. Die Sicherung erfolgt hiernach ausschließlich auf stadteigenen Flächen und erfolgt teilweise über Verrechnung mit bestehenden Ökokonten. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet. Es wird auf die Ausarbeitung unter Ziffer 6a und 6b dieser Begründung verwiesen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung wird durch die bestehende Straße Louise-Zietz-Weg direkt erschlossen. Die Straße ist als Einbahnstraße an die Straße Lohe angebunden und dient neben der Erschließung der neu zu entwickelnden Baugrundstücke vorwiegend der Teilanbindung des östlich liegenden Schulzentrums. Für dieses Schulzentrum bestehen auch Anbindungen an die Straße Am Markt und an die Theodor-Storm-Straße.

Der Louise-Zietz-Weg befindet sich in einem zeitgemäßen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion, insbesondere der Schulbusbeförderung, abgestimmt. Weitere wesentliche Ausbaumaßnahmen sind für diesen Straßenzug nicht vorgesehen.

Für den Louise-Zietz-Weg ist ein teilweiser Rückbau bezüglich der an seiner Südwestseite liegenden Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Dieses öffentliche Parkplatzangebot unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage des Schulzentrums, gleichfalls mit Anbindung an den Louise-Zietz-Weg, ist als Überangebot in diesem Bereich anzusehen. Aufgrund der wenigen neu entstehenden Gebäude wird kein Erfordernis zur Entwicklung eines vollständigen neuen Gehweges als 2. Gehwegführung entlang des Louise-Zietz-Weges gesehen. Die Stadt geht davon aus, dass die äußere vorhandene Gehwegführung, einseitig entlang des Louise-Zietz-Weges, aus verkehrstechnischer Sicht ausreichend ist.

Für den Louise-Zietz-Weg ergeben sich zum besseren Nachvollzug nachfolgende Regelquerschnitte, die in der Planzeichnung mit Angabe der Lage bezeichnet sind. Nachrichtlich sind auch die Regelquerschnitte der Straße Lohe im Nahbereich der jeweiligen Einmündungen des Louise-Zietz-Weges außerhalb des Plangebietes wiedergegeben.

Louise-Zietz-Weg , vor dem Flurstück 42/44 von Nordwest nach Südost:

a-a 0,5 m Randstreifen, nicht überfahrbar, 4,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg

Louise-Zietz-Weg, vor Sporthalle von Südwest nach Nordost:

b-b 5,5 m Parkstreifen in Senkrechtaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, von 0,5 bis 2,6 m Busbucht, nur teilweise separiert, von 4,5 m bis 2,5 m Fußweg

Louise-Zietz-Weg, vor Stellplätze der Sporthalle von Südwest nach Nordost:

c-c 6,0 m Fahrbahn, von 0,5 m bis 2,6 m Busbucht, nur teilweise separiert, von 6,0 bis 4,0 m Fußweg

Louise-Zietz-Weg, vor Garage von Nordwest nach Südost:

d-d 2,5 bis 4,0 m Fußweg, 2,25 m bis 4,5 m Busbucht, nur teilweise separiert, 4,50 m Fahrbahn

Louise-Zietz-Weg, vor ehemaligen E-Werk/Teich von Nordwest nach Südost:

e-e 1,5 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen, nicht überfahrbar

vor Lohe Nr. 11, von Nordost nach Südwest (außerhalb Plangebiet):

f-f 2,8 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,25 m Fußweg

vor Lohe Nr. 21, von Nordost nach Südwest (außerhalb Plangebiet):

g-g 2,8 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,25 m Fußweg

Aufgrund der zu erwartenden Wohneinheiten von ca. 6 neuen Wohnungen wird kein weiterer Bedarf von Parkplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Louise-Zietz-Weges gesehen.

Für den Bereich des Schulzentrums bestehen weiter ausreichend Stellplatzmöglichkeiten nordöstlich des Louise-Zietz-Weges außerhalb des Plangebietes.

Das benachbarte Schulzentrum wird über den Louise-Zietz-Weg durch Schulbusse angefahren, für die insgesamt 8 Busbuchten entlang des Louise-Zietz-Weges angeordnet sind. Durch die Veränderung im Zuge des vorgesehenen teilweisen Rückbaus des Louise-Zietz-Weges wird davon ausgegangen, dass sich hierdurch keine unververtretbaren Beeinträchtigungen des Schulbusverkehrs ergeben, weil hinreichend nutzbare Fahrbahnflächen wie bisher zur Verfügung stehen und sich der Rückbau nur auf einzelne vorhandene Parkplätze in Senkrechtaufstellung bezieht.

Auch die Neuordnung von insgesamt 2 Flächen für die Abfallbeseitigung – Wertstoffcontainerstandplatz –, am nordwestlichen Plangebietsrand in der bisherigen Gehwegfläche des Louise-Zietz-Weges, wird als vertretbar angesehen, da hier noch eine jeweilige Mindestbreite von 2,5 m des Gehweges für den Schülerverkehr in Richtung südliche Lohe verbleibt, der nicht den Schulbusverkehr nutzt.

Auf weitergehende Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen. Die notwendigen Ergänzungen betreffen insbesondere die jeweiligen Anschlüsse der künftigen Baugrundstücke, auch im öffentlichen Bereich des Louise-Zietz-Weges.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen im gebietsspezifischen erforderlichen Umfang gesichert. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydranteneinrichtungen sinnvoll sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Regenwasserrückhalteeinrichtung, die als Notversorgung dienen könnte. Technische Einrichtungen zur Wasserentnahme als Löschwasserversorgung sind hier bei erkennbarem Bedarf zu entwickeln und ebenfalls mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Die mitgeteilten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Mittelspannung) sind in der Planzeichnung, soweit vorhanden, dargestellt und entsprechend festgesetzt. Weiter wird auf die Hinweise unter Ziffer 9b dieser Begründung verwiesen. Entsprechende Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Versorgung im Niederspannungsbereich für die künftigen Baugrundstücke.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies trifft auch auf die vorgesehenen unterirdischen Leitungsführungen der Telekommunikation und der Television zu.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sichergestellt. Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Zur Sicherung eventuell notwendiger Ergänzungen der Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten.

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. Soweit sie in das umfangreiche Erschließungsanlagensystem eingebunden werden, ist auch sicherzustellen, dass Leitungsführungen und Lage die Erfordernisse des Versorgungsträgers angemessen berücksichtigen. Sie sind gleichfalls nicht zu überbauen.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI-Bauherrenabteilung, Fackeburger Allee 40 - 42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488 - 47 70 oder 488 - 44 63 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 Mobilfunksende und -empfangsanlagen erforderlich sind, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte im Osten, Südosten bzw. Nordwesten der Stadt Bargteheide.

Television

Kabel Deutschland, Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG, ist für den Ausbau des Kabelfernsehtznetzes 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 Möglichkeiten 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen zur Television 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 66-1046, Kontakt aufzunehmen.

Wertstoffsammlung

Zur Wertstoffsammlung und Rückführung sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Stellen der teilweise sehr breiten Gehwegbereiche 2 Standorte für Wertstoffcontainer festgesetzt.

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.

Besondere Einrichtungen und Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind innergebietslich nicht erforderlich. Die Müllgefäße können zur Abholung am jeweiligen Straßenrand des Louise-Zietz-Weges abgestellt werden.

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.

Für die insgesamt 3 neuen Baufelder ist die Neuanlage der Entsorgungsleitungen erforderlich. Dies betrifft sowohl den Bereich der Baufelder als auch den Bereich der Verkehrsfläche des Louise-Zietz-Weges. Die Ableitung des Schmutzwassers soll nach Nordosten zu vorhandenen Leitungen im Bereich des außerhalb des Plangebietes liegenden Turnhalle geführt werden.

Die Stadt geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich gesichert werden kann. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

Die Stadt 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

Die anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems sind insbesondere im Bereich des Louise-Zietz-Weges sowie im privaten Bereich der 3 neuen Baufelder vorzusehen und mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Oberflächenversiegelung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich sind.

Die großräumige Ableitung erfolgt über das Regenwasserleitungssystem der Stadt dann in die betreffenden Verbandsgewässer der Gewässerpflegeverbände Ammersbek-Hunnau bzw. Grootbek. Inwieweit welcher Verband betroffen ist, wird erst im Zuge der konkreten Oberflächenentwässerungsplanung, losgelöst von diesem Planverfahren, abgestimmt und festgelegt, da das Plangebiet unmittelbar an der Grenze der Einzugsgebiete dieser beiden Gewässerpflegeverbände liegt.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Verkehrs- und Sportlärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – 1. Änderung und Ergänzung wird zum einen durch die Straße Louise-Zietz-Weg eingfasst und zum anderen südwestlich abgesetzt durch die Straße Lohe berührt. Der Louise-Zietz-Weg hat neben seiner Erschließungsfunktion für die neuen Baugrundstücke und das angrenzende Schulzentrum auch eine Funktion zur Aufnahme und Abwicklung des Schulbusverkehrs vom Schulzentrum.

Wenngleich durch diesen Schulbusverkehr ein relativ hoher Anteil von Schwerlastverkehr vorhanden ist, ergibt sich insgesamt jedoch eine geringe Verkehrsbelastung auf dem Louise-Zietz-Weg, der über den Schulbusverkehr hinaus nur den Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohnbaubereich und Teilen des Schulzentrums aufnimmt. Die abgesetzte Straße Lohe ist als Wohnsammelstraße zur Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs aus den angebundenen größeren Baugebieten anzusehen. Durchgangsverkehr befindet sich auf der Straße Lohe aufgrund ihrer Verkehrsanbindung nur an die Hamburger Straße nicht.

Neben diesen Verkehrsabläufen sind auch Belange aus ruhendem Verkehr im öffentlichen wie im privaten Bereich zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen die verbleibende Parkplatzanlage auf der Südwestseite des Louise-Zietz-Weges an die Baufelder angrenzend und zum anderen die Stellplatzanlage des Schulzentrums auf der Nordostseite des Louise-Zietz-Weges.

Darüber hinaus sind auch die Belange aus den angrenzenden Schulsportanlagen zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung des Verkehrs- und Sportlärms ist die Lärmtechnische Untersuchung für die Möglichkeit neuer Wohnbebauung am Louise-Zietz-Weg in Bargteheide vom Büro Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbek, mit Datum vom 31. Oktober 2003 erarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 42/22 am Louise-Zietz-Weg mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich verträglich ist. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Ordnung von Außenwohnbereichen. Die Lärmtechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Dieses Ergebnis ist auch für die vorliegende Planung zu Grunde zu legen, da sich, zumindest für den Bereich der bisherigen öffentlichen Parkplätze, eine deutliche Reduzierung der Anzahl ergibt und es ansonsten keine wesentlichen Veränderungen der im Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen vorliegt.

Für das Plangebiet ist zwischenzeitig eine Lärmtechnische Stellungnahme von Lärm Consult GmbH, Hammoor, mit Datum vom 10. Mai 2005 erarbeitet mit dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 8,0 m zur Straßenmitte des Louise-Zietz-Weges auszuschließen sind. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

Geruchsmissionen

Mit Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Dies betrifft auch mögliche Beeinträchtigungen aus gewerblichen Nutzungen.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – 1. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich südwestlich/südöstlich des Louise-Zietz-Weges rückwärtig des Baubestandes an der Straße Lohe. Er umfasst sowohl den Bereich der Verkehrsfläche des Louise-Zietz-Weges als auch die bisher unbebauten Flächen, eingefasst durch den Louise-Zietz-Weg einschließlich der vorhandenen kleineren Regenwasserrückhalteeinrichtung an der Ecke Lohe/Louise-Zietz-Weg.

Das Gebiet wird durchlaufen durch den Louise-Zietz-Weg als Einbahnstraße, angebunden an die Straße Lohe. Neben der Grundstückerschließungsfunktion dient der Louise-Zietz-Weg im Wesentlichen als eine von drei der Anbindungen des hier vorhandenen Schulzentrums mit Sporteinrichtungen.

Das Plangebiet umfasst somit den Bestand des Louise-Zietz-Weges, für den im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkplätze ein Teilrückbau vorgesehen ist. Diese rückzubauenden Flächen werden den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet. Ansonsten ist keine Veränderung der hier vorhandenen Struktur vorgesehen.

Die künftigen Bauflächen sind in unterschiedlicher Größe und Qualität mit Großgrün als Einzelbäume bestanden. Darüber hinaus besteht ein flächenhafter Strauchbestand sowie ein kurzes Ende eines ruderalen Knicks.

Auf Grund der baulichen Neuordnung und den damit verbundenen Veränderungen ergibt sich die Prüfung zum Erhalt dieses einfachen ruderalen Knicks. Da für diesen Knickteil keine vertretbare Vernetzungsstruktur aufrecht erhalten werden kann und ihm auch künftig keine besondere Bedeutung mehr zugeordnet wird, ist über den grünordnerischen Fachbeitrag der Fortfall des ruderalen Knickteiles abgeprüft. Es ist somit bei Fortfall dieses Knicks ein vollständiger Ausgleich als Ersatzmaßnahme an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Wesentliche Teile erhaltenswerter Großgrünstrukturen von Einzelbäumen sind als zu erhalten festgesetzt, kleinere Einzelbaumstrukturen sind als Bestand dargestellt. Lediglich Weichholzbestände, hier überwiegend Pappeln, sind als künftig entfallende Einzelbäume vorgesehen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- wird für diesen begrenzten Bereich und den erkennbar klaren Belangen auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die grünordnerischen Belange sowie die sich durch die Neuplanung ergebenden veränderten Eingriffe und Ausgleichserfordernisse allein durch den Bebauungsplan aufgearbeitet werden können. Aus diesem Grunde ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Teil der vorliegenden Begründung ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist. Hierin sind die grünordnerischen Belange wie auch die Ermittlung der Eingriffe und Festlegung der Ausgleichserfordernisse einschließlich ihrer Sicherung sowie die hieraus entstehenden Kosten aufgearbeitet.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung bzw. im grünordnerischen Fachbeitrag abgefasst und erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft****Eingriffs- 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.

Zur Überprüfung, inwieweit sich auf Grund der neuen städtebaulichen Strukturen Veränderungen der Eingriffe und der Ausgleichserfordernisse ergeben, ist für den vorliegenden Bebauungsplan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ein grünordnerischer Fachbeitrag, Stand August 2005, durch das Büro Brien – Wessels – Werning GmbH, Elisabeth-Haseloff-Straße 1 in 23564 Lübeck erarbeitet. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

In dem grünordnerischen Fachbeitrag sind die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Veränderungen der Eingriffe und des Ausgleichserfordernisses aufgearbeitet und ermittelt. Weitergehend ist die Sicherung des Ausgleiches beschrieben. Aus diesem Grunde wird auf umfangreiche inhaltliche Wiederholungen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag verzichtet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist zur Vereinfachung nachfolgend abgedruckt.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

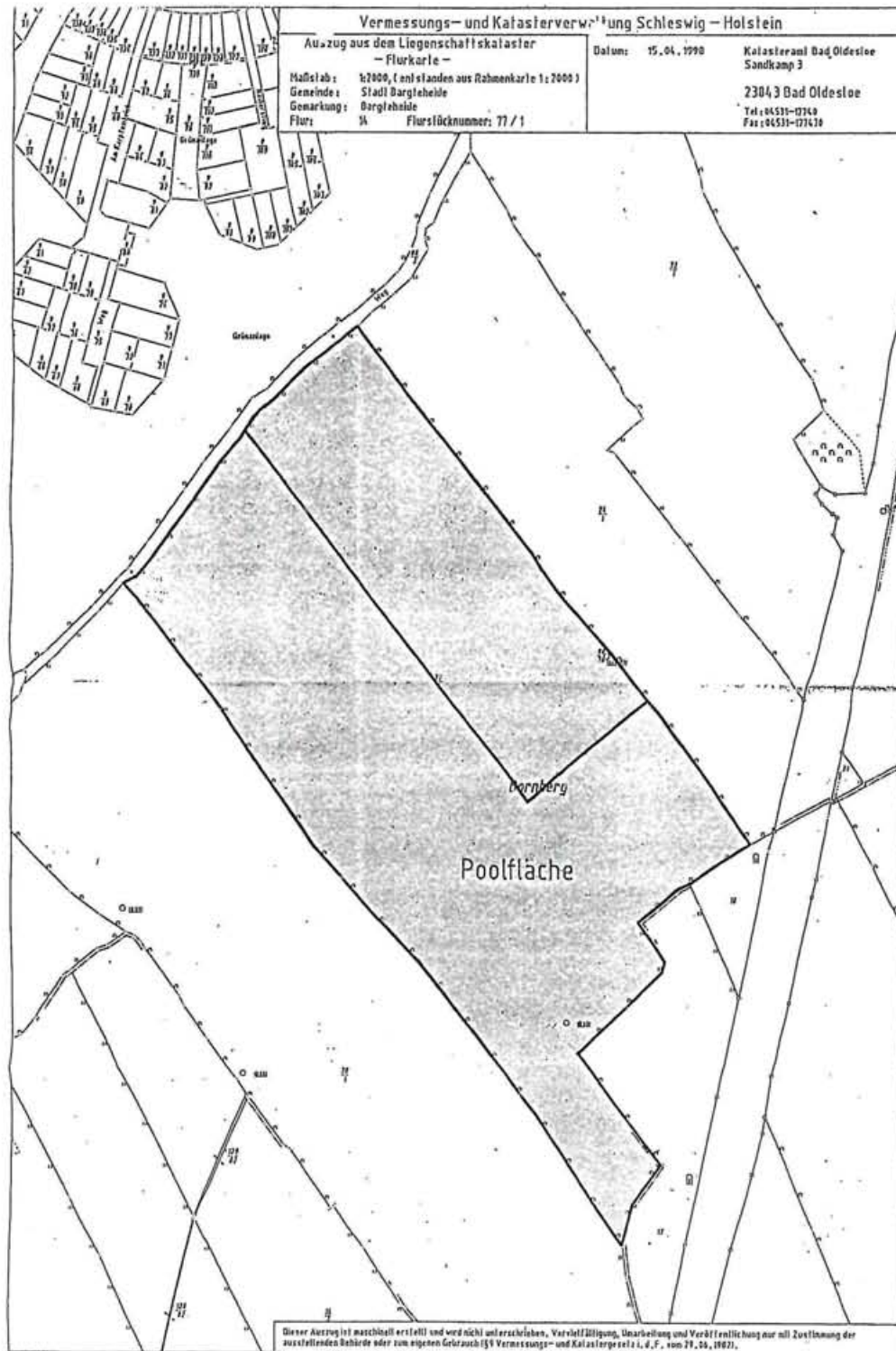
In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingriffe und Ausgleichsermittlungen den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt.

Tab. 8: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
SCHUTZGUT BODEN					
Versiegelung von Flächen: Vollversiegelung / Teilversiegelung	405 m ²	Aufgabe landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biototyp	405 m ²	Ökopoolfläche 'Bornberg': Entwicklung einer halb offenen Weidelandschaft	405 m ²
FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ					
Beseitigung einer Ruderalflur und eines Brombeergebüschs	530 m ²	Aufgabe landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biototyp	530 m ²	Ökopoolfläche 'Bornberg': Entwicklung einer halb offenen Weidelandschaft	530 m ²
LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ - KNICK					
Aufgabe Knicknutzung	28 m	Knickneuanlage mit Knickschutzstreifen	56 m	Ökopoolfläche 'Lütt Beek': Knickneuanlage	56 m
LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ - BÄUME					
Beseitigung ortsbildprägender Einzelbäume	3 Stück	Pflanzung von Einzelbäumen	30 Stück	Ökopoolfläche 'Lütt Beek': Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen entlang des neuen Grabens	30 Stück

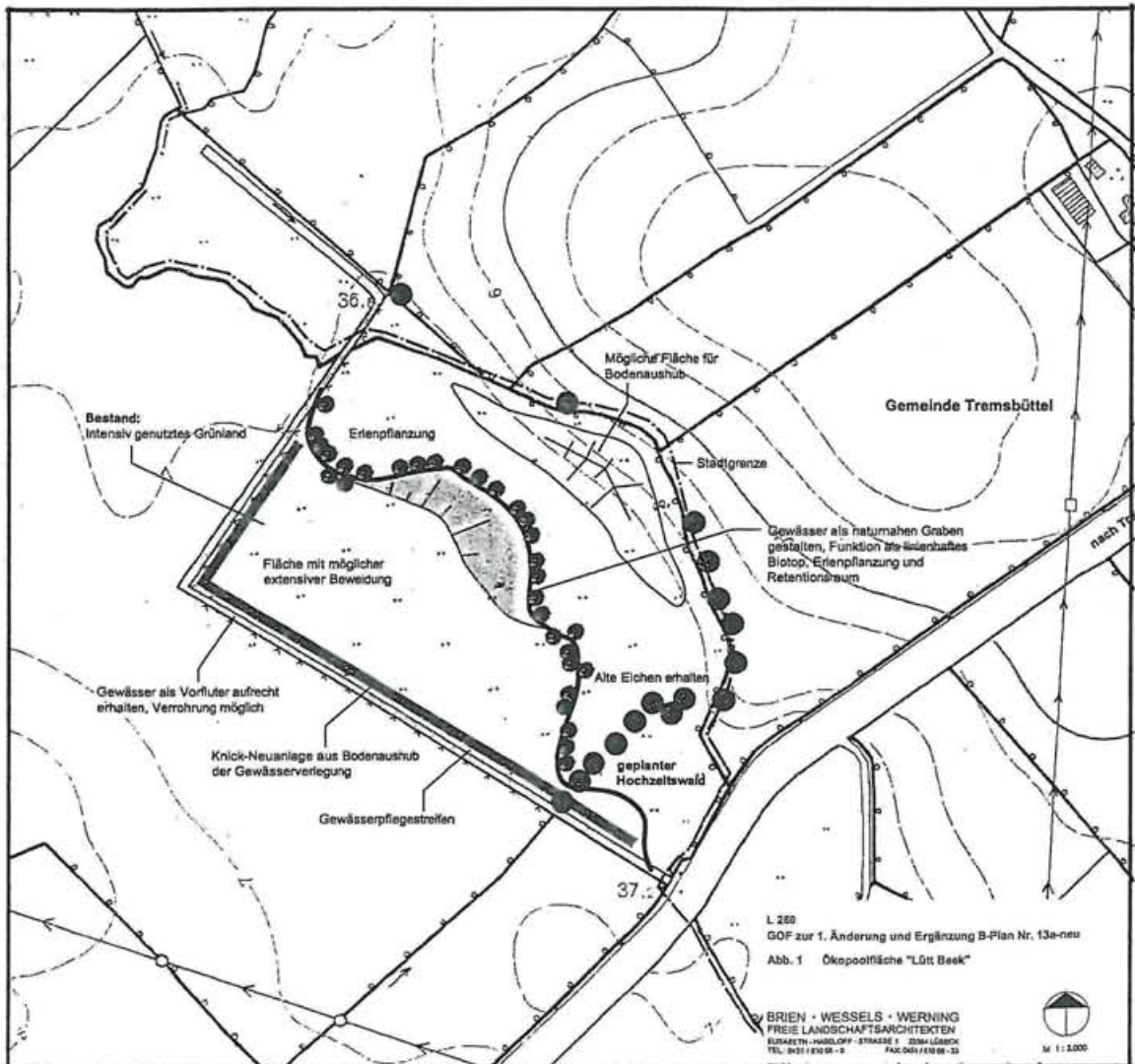
Der Ausgleich zum Schutzgut Boden mit 405 qm sowie der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz mit 530 qm wird im Bereich der Poolfläche „Bornberg“ vorgenommen und gesichert. Zum Nachvollzug der Örtlichkeit wird nachfolgend eine Übersicht des „Bornberges“ wiedergegeben.

Übersicht Poolfläche „Bornberg“ unmaßstäblich



Der Ausgleich zur Knickneuanlage sowie zur Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen jeweils innerhalb des Stadtgebietes, ist gleichfalls auf künftigen Poolflächen der Stadt vorgesehen. Auch hierzu wird nachfolgend eine Übersicht mit dieser Ökopoolfläche wiedergegeben. Es handelt sich um einen Bereich am östlichen Stadtgebietsrand zur Gemeinde Tremsbüttel hin, nordwestlich des Tremsbütteler Weges. Diese Fläche ist inzwischen im Eigentum der Stadt, so dass diese Maßnahmen durch die Stadt gesichert sind.

Ökopoolfläche nordwestlich Tremsbütteler Weg, M 1 : 4.000



Da sich die vorstehend betroffenen und beschriebenen Ausgleichsflächen im Eigentum der Stadt Bargtheide befinden, können somit die Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang vorgehalten werden. Die Verrechnung wird über die jeweils betroffenen Ökokonten der Stadt vorgenommen, so dass nichts Weiteres zu berücksichtigen ist. Die Stadt wird sich verpflichten, eine entsprechende Erklärung zum Nachweis und zur Sicherung des Ausgleiches gegenüber der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzugeben. Dies soll mit Umsetzung der Planung geschehen.

Für Maßnahmen eventueller Knickverschiebungen, der geplanten Knickrodungen, der Beseitigung landschaftsbestimmender Einzelbäume sowie möglicher Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 7, 13 und 15b des Landesnaturschutzgesetzes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zeitgerecht mit Umsetzung der Planung zu beantragen, sofern dies für einzelne Maßnahmen nicht bereits erfolgt ist.

Des Weiteren wird auf die Beachtung zum Einhalten der Verbotsfristen gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz hingewiesen.

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 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) 1997 in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 13a – neu – 1. Änderung und Ergänzung sind keine wesentlichen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen.

Zur verkehrlichen Erschließung verbleibt es bei den bisherigen Verkehrsflächen des Louise-Zietz-Weges unter Berücksichtigung des Rückbaus eines Teiles der öffentlichen Parkplätze. Der Rückbau dieser Parkplätze sind keine Erschließungskosten.

Für die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke (Baufeld 1, 2 und 3) sowie zur Schmutzwasserentsorgung sind Teilerschließungsmaßnahmen zur Querung des Louise-Zietz-Weges notwendig mit Anbindung dieser Leitungssysteme an vorhandene Einrichtungen im Bereich des nordöstlich angrenzenden Schulzentrums.

Bei diesem Teilausbau handelt es sich nicht um Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

I. Oberflächenentwässerung	
Erweiterung der Oberflächenentwässerung im Bereich Louise-Zietz-Weg	14.000,00 €
II. Schmutzwasserkanalisation	
Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation im Bereich Louise-Zietz-Weg	17.500,00 €
	31.500,00 €
Planung und Abrundung ca. 15 %	5.000,00 €
	<u>36.500,00 €</u>

Die Kosten zu I. und II. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Ø Abteilung 2
erledigt am 30.03.06


9. Hinweise

a) Altlasten

Seitens des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, wird in der Stellungnahme vom 04. Juli 2005 mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich nach dem Kenntnisstand vom 02. Juni 2005 keine Altablagerungen befinden.

Weiter wird von Seiten des Kreises Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, darauf hingewiesen, dass der westliche Teil des Geltungsbereiches zur Fläche des ehemaligen Elektrizitätswerkes Lohe 11 gehört hat und eine Betroffenheit für die Flurstücke 42/45, 42/22 und 42/24 besteht. Nach dem Altlastenerlass vom 05. März 2001 sind diese Flächen als Verdachtsflächen zu berücksichtigen.

Zu diesen mitgeteilten Verdachtsflächen wird Nachfolgendes ausgeführt:

Für die Flurstücke 42/45 als Verkehrsfläche des Louise-Zietz-Weges, 42/22 als künftige Baufläche und 42/24 als vorhandener Teich an der Straße Lohe, zurzeit als Regenwasserrückhaltebecken genutzt, ergibt sich eine Betroffenheit zum ehemaligen Elektrizitätswerk von bis zu 200 m. Dies wird als nicht reale Einschätzung angenommen. Es ist eher von einer sehr begrenzten Betroffenheit der unmittelbar angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile realistischerweise auszugehen.

Unter dem Ansatz des unmittelbar umgebenden Gebietes ist für den Bereich des Flurstückes 42/45 die Verkehrsfläche als Louise-Zietz-Weg bereits erstellt und auch künftig als diese festgesetzt.

Für die Teilfläche des Flurstückes 42/22 als künftige Baufläche ist festzustellen, dass für diesen Teilbereich keine Bebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen ist und für das Flurstück 42/24 handelt es sich um den bereits als Regenwasserrückhaltebecken genutzten bestehenden Teich.

Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Fall und unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen keine weitere Betroffenheit im Sinne des Altlastenerlasses zu berücksichtigen ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge möglicher baulicher Maßnahmen Auswirkungen aus der seinerzeitigen Nutzung des Elektrizitätswerkes auftreten können. In diesem Fall sind unverzüglich weitergehende Abstimmungen mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises Stormarn aufzunehmen. Die künftigen Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise auf diese mögliche Problematik hinzuweisen.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Elektrische Energie

Von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass von Seiten 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 die genaue Kabellage bei der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444, zu erfragen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn von 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

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 28. Juni 2005 mit, dass in dem Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des Archäologischen Landesamtes wird ein Negativattest erteilt.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes am Louise-Zietz-Weg eine Bushaltestelle befindet. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Haltestelle wie auch der Busbuchten der Schulbusse und sonstigen Linienbusse werden auch im Zuge möglicher Aus- und Umbaumaßnahmen künftig gesichert.

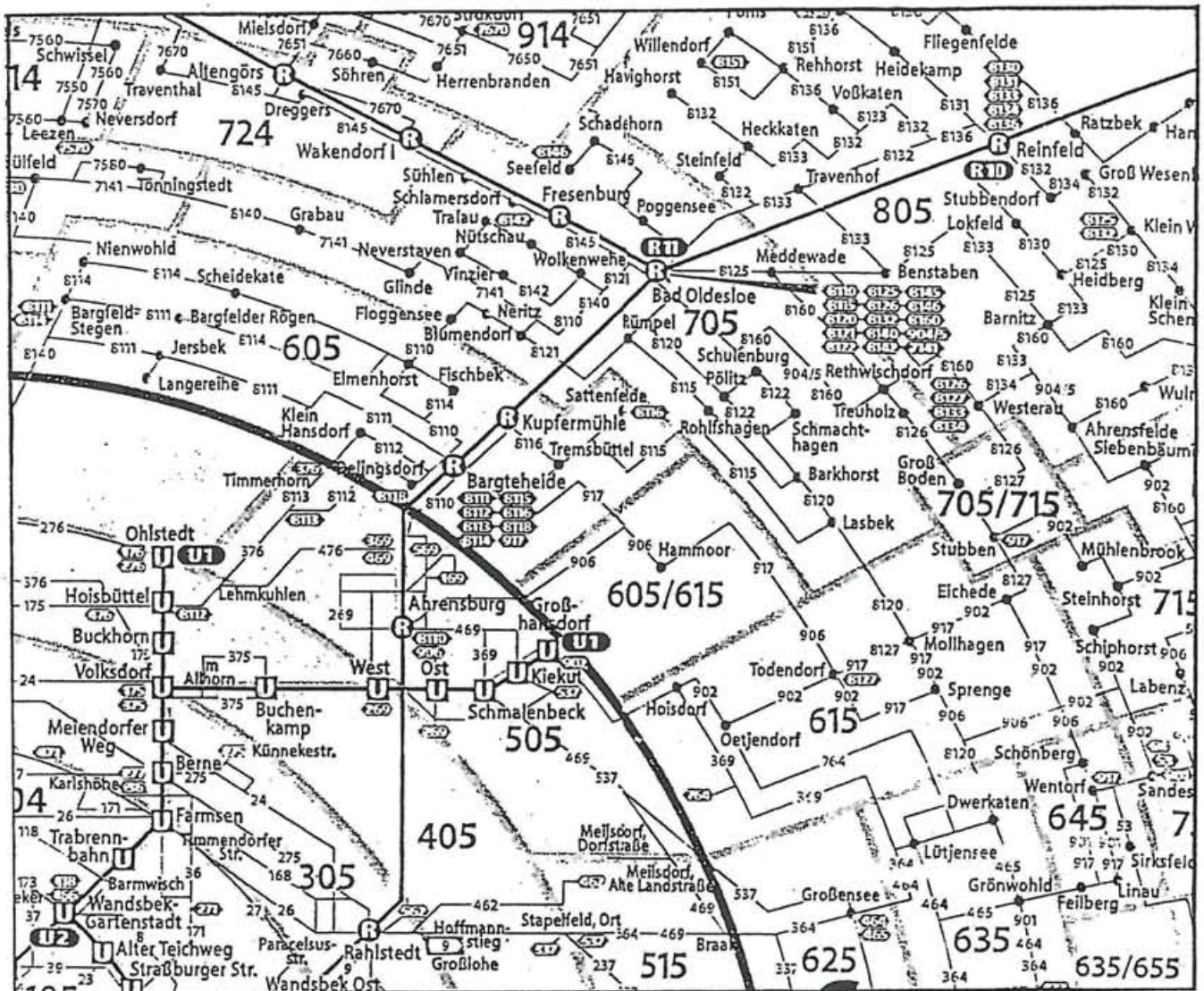
Nachfolgend wird ein Auszug aus dem HVV Tarifplan vom 14. Dezember 2003 wiedergegeben.

An Busverbindungen bestehen somit über andere Bushaltestellen bis hin zum künftigen zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, 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.

Auszug aus dem HVV – Tarifplan

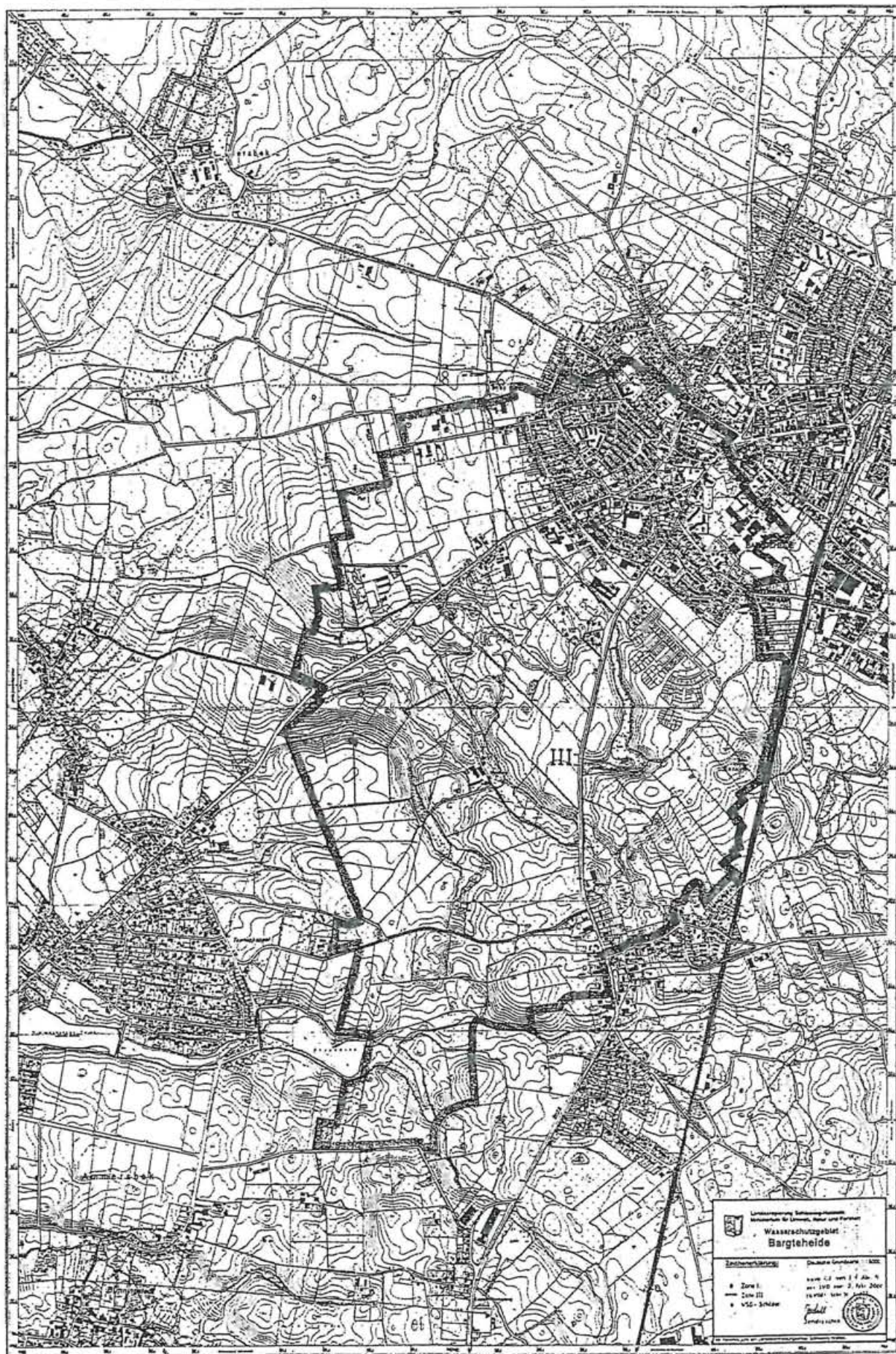


Wasserschutzgebiet

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

Zum besseren Nachvollzug wird nachfolgend eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a –neu- innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt.

Wasserschutzgebiet Bargtheide

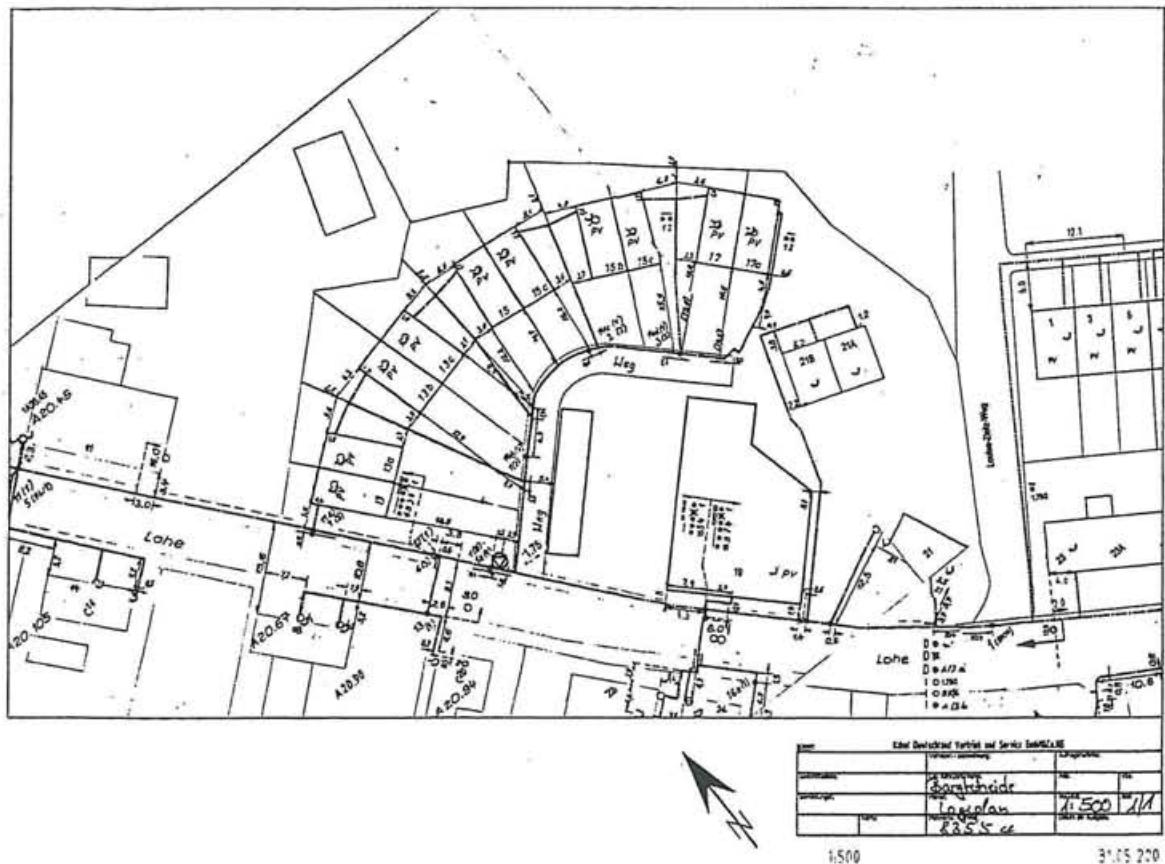


Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurde am 31. Mai 2005 mitgeteilt, dass sich angrenzend an das Plangebiet vorhandene Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG notwendig.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „Anweisungen 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 ist eine Übersicht aus den Bestandsplänen für den Teilbereich Lohe/Louise-Zietz-Weg wiedergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine unmaßstäbliche Übersicht handelt.



Grundwasserabsenkung

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „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. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Stadt Bargteheide
Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung

10. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: 13. April 2005; 29. Aug. 2005

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Wohnbau- fläche - Allgemei- nes Wohn- gebiet -	Verkehrs- fläche - Straße -	Verkehrs- fläche - Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrecht- aufstellung -	Verkehrs- fläche - Straßen- begleitgrün -	Fläche für die Abfall- beseitigung -Wertstoff- container- standplatz -	Fläche für die Rück- haltung von Nieder- schlagwas- ser – Regenwas- serrück- haltebecken-			Gesamt
42/22	3.075 qm	3.075 qm	3.075 qm								3.075 qm
42/45	3.640 qm	3.640 qm	350 qm	3.004 qm	234 qm	52 qm					3.640 qm
42/44	10 qm	10 qm		10 qm							10 qm
42/17	12 qm	12 qm		12 qm							12 qm
42/24	281 qm	281 qm						281 qm			281 qm
42/26	33 qm	33 qm						33 qm			33 qm
29/12 tlw.	714 qm	2 qm		2 qm							2 qm
42/49 tlw.	123.797 qm	295 qm		269 qm			26 qm				295 qm
Gesamt		7.348 qm	3.425 qm	3.297 qm	234 qm	52 qm	26 qm	314 qm			7.348 qm

11. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide - 2001

Die Bauflächen des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide. Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf der Planzeichnung ein Auszug aus der Übersichtskarte der Ortsgestaltungssatzung abgebildet ist.

Übersicht mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide - 2001



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13a –neu- 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: südwestlich/südöstlich Louise-Zietz-Weg, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2005.



Bargteheide, den 15. Dez. 2005


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: April 2005; Mai 2005; Aug. 2005; Dez. 2005