

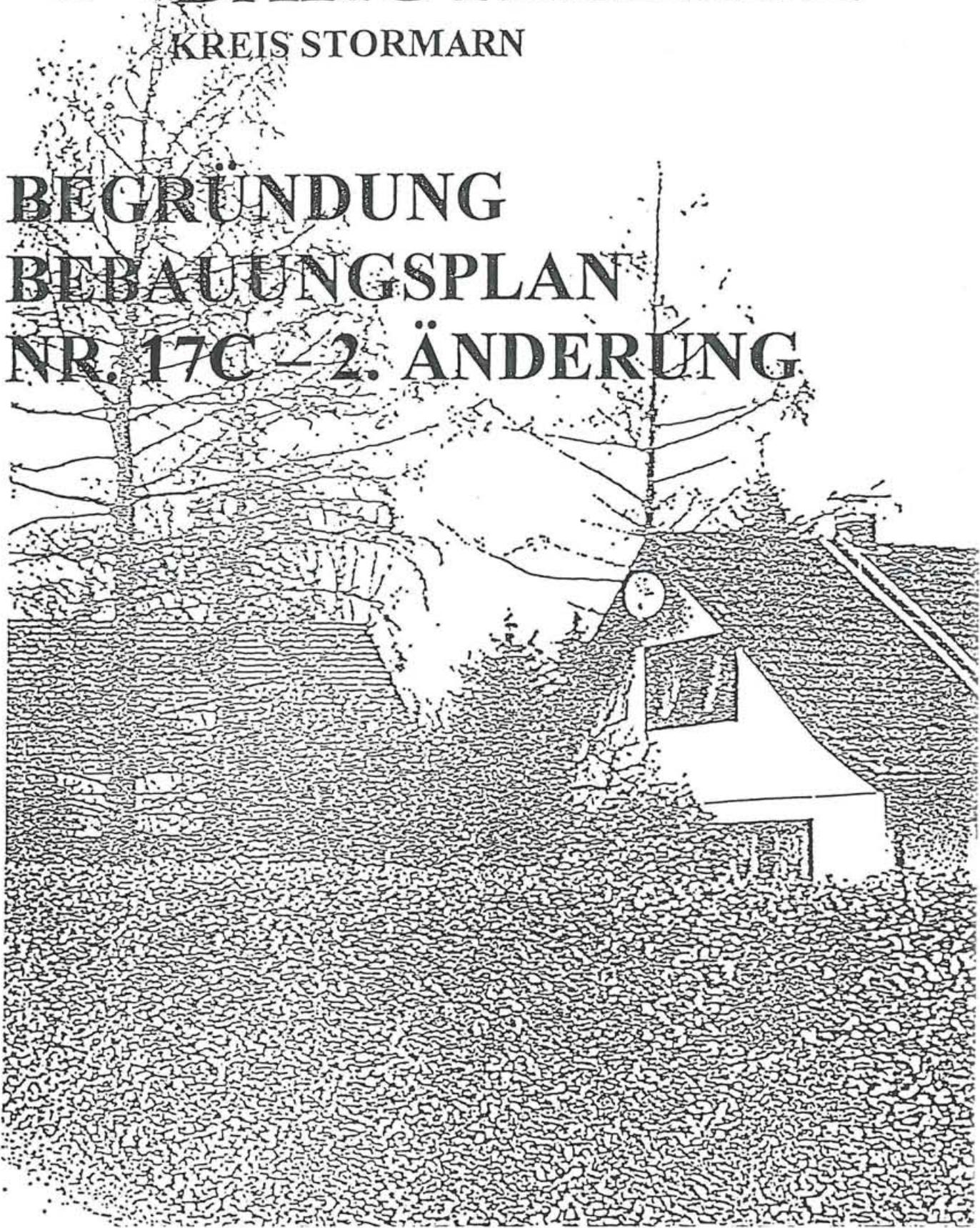


**STADT**

**BARGTEHEIDE**

**KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 17C – 2. ÄNDERUNG**



# STADT BARGTEHEIDEBEBAUUNGSPLAN NR. 17C – 2. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c der Stadt Bargteheide

Gebiet: Grundstück Struhberg Nr. 63

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	8 - 9
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	10 - 11
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	12
b) Ver- und Entsorgung .....	13 - 14
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	15
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes .....	16
b) Auswirkungen auf Natur und Umwelt Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	17 - 18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	20
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	21
b) Allgemeine Hinweise .....	22 - 24
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	25

Anlage: Schalltechnische Ermittlung zum  
Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung  
Stand: Mai 1999  
ML-PLANUNG  
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH  
23568 Lübeck

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17c ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung am 22. Februar 1977 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung am 05. Februar 1985 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Aufstellung einer 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c beschlossen. Dieses Planverfahren ist jedoch nicht bis zur Rechtskraft der Änderung fortgeführt worden. Um eine ordnungsgemäße Numerierung der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 17c und zur Klarheit der Beschlußlage hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 07. Juli 1999 die Aufhebung der Aufstellung der seinerzeitigen „2. vereinfachten Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 17c mit allen hierzu gefaßten Beschlüssen beschlossen. Aufgrund dieses berichtigenden Beschlusses kann das vorliegende Planverfahren mit der gewählten Bezeichnung fortgeführt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung für das Gebiet: Grundstück Struhbarg Nr. 63 in der Sitzung der Stadtvertretung am 11. November 1998 beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung als Ausschnitt einer Vergrößerung der Deutschen Grundkarte wiedergegeben im Maßstab 1 : 2.500. Das Plangebiet ist diagonal gerastert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 29. April 1999 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c als Vorentwurf beschlossen worden und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch in der Zeit vom 19. Mai 1999 bis 02. Juni 1999 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 06. Mai 1999 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige, nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 29. Juni 1999 entschieden unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung der Abwägungs- und Prüfungsentscheidungen durch die Stadtvertretung.

In der gleichen Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung in der zu überarbeitenden Fassung bestimmt.

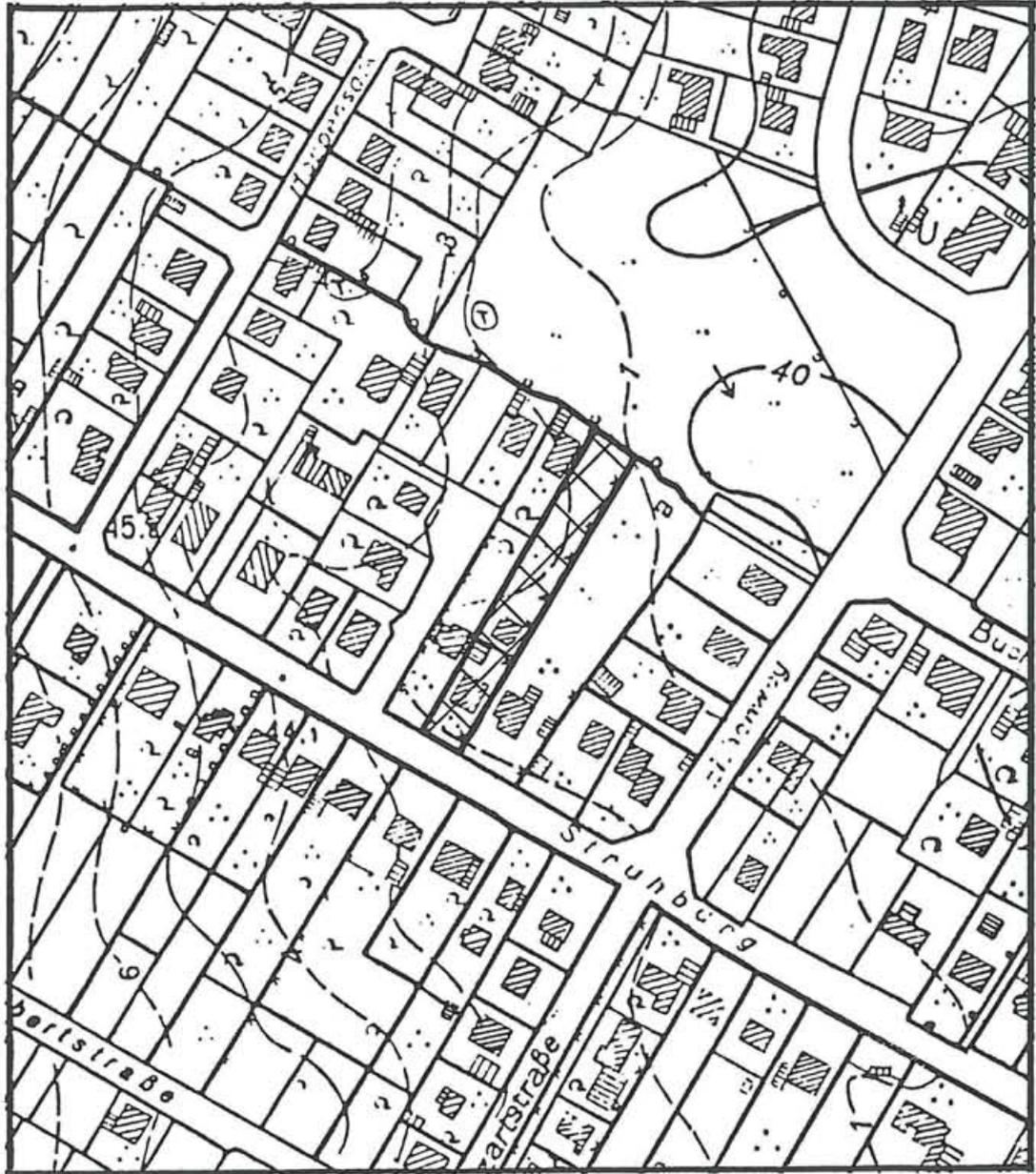
Mit Schreiben vom 23. August 1999 ist die Entwurfsbeteiligung zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde und die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 01. September 1999 bis zum 01. Oktober 1999 einschließlich.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 15. Dezember 1999 entschieden und gleichzeitig die Abwägungsentscheidung des zuständigen Ausschusses über die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 15. Dezember 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 2.500



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 -. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes kann auch von einer parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung eine Wohnbauflächendarstellung aus.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung handelt es sich um einen Teil des zentral-innerörtlichen Siedlungsbereiches östlich der Bahn mit entsprechenden Funktionen und Nutzungsvorgaben.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 84/55 A, 84/55 B, 84/56C und 84/56 D im Maßstab 1 : 1.000. Es handelt sich um Bereiche der Flur 9 in der Gemarkung Bargteheide. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert und sind daher nur als Orientierungsrahmen zu betrachten.

Der Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes auf der Nordostseite der Straße Struhberg und umfaßt nur das Baugrundstück Struhberg Nr. 63.

Mit dem Bebauungsplan wird dieser Grundstücksteil an der Plangebietsgrenze zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 17b gegenüber der bisherigen Ursprungsbebauungsplanfassung verbindlich neu überplant und mit zeitnahen Festsetzungsinhalten und übrigen Planerfordernissen versehen. In der bisherigen Planfassung war lediglich an der Straße Struhberg eine kleine überbaubare Fläche festgesetzt. Der auf dem Grundstück vorhandene übrige Baubestand war als künftig entfallender Baubestand dargestellt. Die übrigen, mehr als die Hälfte des Gesamtbereiches ausmachenden Grundstücksteile, waren nicht für eine Bebauung vorgesehen bzw. nur für Nebenanlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind.

In der unter Ziffer 1a dieser Begründung vorstehend wiedergegebenen Plankarte im Maßstab 1 : 2.500 ist das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c diagonal gerastert dargestellt.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung umfaßt in der Gemarkung Bargteheide Flur 9 nur 2 Flurstücke vollständig. Es sind dies die Flurstücke 16/68 und 16/69. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1.763 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:  
Als Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ den gesamten Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1.763 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen dieses Grundstückes möglich sind. Hierbei soll eine grundstücksbezogene Bebauung entwickelt werden, wobei die privaten Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Grundlage des bereits bestehenden weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich geführt werden. Bisher grundstücksübergreifende, überbaubare Flächen sind nach Möglichkeit auf eine Grundstücksbezogenheit abzustellen bzw. vorhandener Baubestand ist, soweit möglich, in neu zu entwickelnde Bauflächen einzubinden.

Durch diese Planungsziele soll dem Baugebiet eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Nutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sichergestellt wird.

Wenngleich es sich bei dieser Planung möglicherweise um die Regelung eines Einzelfalles handelt, geht die Stadt jedoch davon aus, daß die vorliegende Planung zulässig ist, zumal mit den bisherigen Festsetzungsinhalten eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung dieses Grundstückes nicht sichergestellt werden kann. Von daher ergibt sich ein Planungserfordernis zur angemessenen Neuordnung dieses Bereiches.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 17c war für diesen Grundstücksbereich lediglich eine überbaubare Fläche im Nahbereich der Straße Struhberg festgesetzt, die von den Vorgaben der zulässigen Nutzung das mögliche Bauvolumen in keinsten Weise abdeckte.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der Planfassung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung zu prüfen. Dies soll unter Ziffer 6b der Begründung erfolgen. Bereits hier ist festzustellen, daß aufgrund der bisher geltenden Baunutzungsverordnung keine Einschränkung der zulässigen Oberflächenversiegelung zu berücksichtigen ist.

Mit der neu zu entwickelnden Planfassung soll unter Beachtung der bisherigen Nutzungsvorgaben eine vertretbare Weiterentwicklung und angemessene Verdichtung erreicht werden, auch im Hinblick auf die zwischenzeitige Entwicklung der Nachbargrundstücke.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Es wird davon ausgegangen, daß für die Baureihe des Baugrundstückes Nr. 2 durch Anbau und Nr. 3 durch Neuerrichtung insgesamt 3 neue Wohneinheiten mittelfristig entstehen werden. Da andere Grundstücksbereiche nicht betroffen sind, ergibt sich hiernach die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten mit insgesamt 3 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:  $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$ . Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze:  $3 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 0,33$

Grundschulplätze:  $3 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 0,38$

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

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 0,33 Kindergartenplätzen und zusätzlich 0,38 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen. Dieses Rechenergebnis ist nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zu verwenden.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung besteht lediglich aus dem Bereich des Grundstückes Struhbarg Nr. 63 einschließlich seines rückwärtigen Grundstücksteiles. Das Plangebiet ist in 2 Flurstücke geteilt und wird direkt durch die Straße Struhbarg erschlossen.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist.

Für das bestehende und die neu geschnittenen Baugrundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Durch zeichnerische Festsetzung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Zur Höhenlage der Gebäude ist die Sockelhöhe mit + 0,80 m über dem vorhandenen Gelände des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße Struhbarg. Für die rückwärtigen Grundstücksteile sind Privaterschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im erforderlichen Umfang festgesetzt.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Ableitung in die Oberflächenentwässerung innerhalb des Straßenzuges Struhbarg.

Besondere Belange des Immissionsschutzes sind durch passive Schallschutzfestsetzungen berücksichtigt.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung ist bereits vollständig durch die auf der Südwestseite vorbeiführende Straße Struhbarg erschlossen.

Diese vorhandene Straße befindet sich in einem zeitgemäßen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für diesen Straßenzug nicht erforderlich.

Die grundstücksbezogene Erschließung erfolgt durch die Nutzung und Weiterentwicklung des bereits an der südöstlichen Grundstücksgrenze befindlichen privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Es ist bei einer baulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches bis zur Grenze des Baugrundstückes Nr. 3 zu entwickeln und zu begründen.

Auf weitergehende Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet. Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich vor dem Grundstück Struhbarg Nr. 63 sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich. Es sind jedoch die privaten Anschlüsse noch zu errichten. Einvernehmliche Abstimmungen sind mit dem Versorgungsträger vorzunehmen. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Es sind auch hier die Hausanschlußleitungen zu erstellen.

Die Versorgung mit Erdgas für das betroffene Grundstück ist durch den Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GMBH möglich. In der angrenzenden Erschließungsstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Sicherung der Erdgasversorgungsleitungen kann über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten.

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83, Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefonnummer (0451) 488-4710, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch beauftragte Unternehmen der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß an der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die übergeordnete Straße die besondere Einrichtung als Standort für Müllgefäße, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, nicht erforderlich ist, sondern dies wie bisher im hinreichend vorhandenen Straßenseitenraum möglich ist. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die private Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Die Abwasserentsorgungsleitungen befinden sich bereits im Bereich der Straße Struhbarg, mit privaten Anschlüssen bereits auf dem betroffenen Grundstück. Hier sind noch ergänzend die privaten Anschlußleitungen fortzuführen und anzuschließen, sie sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z. B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen

anfallenden Oberflächenwasser sind für den Bereich des Plangebietes über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, hier insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c- 2. Änderung wird auf seiner Südwestseite durch die Straße Struhbarg berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Amtliche Zählergebnisse liegen für diese Straße jedoch nicht vor. Ende des Jahres 1991 sind im Auftrag der Stadt Bargteheide Querschnittszählungen von einem Ingenieurbüro in dem betroffenen Bereich als 4-Stunden-Zählergebnisse durchgeführt worden. Diese Zählergebnisse sind als Grundlage in eine schalltechnische Ermittlung zu diesem Bebauungsplan eingeflossen aufgrund der Tatsache, daß sich in der Zwischenzeit keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsabläufe für den Bereich der Straße Struhbarg ergeben hat.

Durch diese schalltechnische Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Basis der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 Ziffer 1.1b zur DIN 18005 für vorbelastete Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Wegen der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung und möglichen kurzen Entwicklungslängen im betroffenen Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen die beiden vorderliegenden Grundstücke des Plangebietes entlang der Straße Struhbarg.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Baugrundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung, Stand Mai 1999, ist Bestandteil dieser Begründung.

Mit Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Dies bezieht sich auf eigene Feststellungen der Stadt Bargteheide.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c - 2. Änderung handelt es sich um einen Bereich entlang der Nordostseite der Straße Struhbarg.

Er liegt im östlichen Teil des zentralen Innenstadtgebietes.

Dieser wohnbaulich strukturierte Bereich ist in seinem vorderen Bereich bereits zweireihig bebaut.

Unter Einbeziehung umgrenzender Siedlungsstruktur ergibt sich eine deutliche unterschiedliche bauliche Verdichtung.

Das Plangebiet wird nur an seinen seitlichen Bereichen untergeordnet von linearem und flächenhaftem Grünbestand berührt. Es handelt sich zum einen um Einzelbaumbestand und zum anderen an der Nordostgrenze des Grundstückes um einen vorbeiführenden nach § 15b Landesnaturschutzgesetz geschützten vorhandenen Knick. Andere lineare und flächenhafte Grünelemente sind nicht vorhanden.

Aufgrund der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist die Entwicklung von 2 zweireihigen Laubholzhecken an der künftig vorgesehenen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes Nr. 2 zu Baugrundstück Nr. 3 und an der vorhandenen nordöstlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes Nr. 3. Hier entsteht darüber hinaus durch die vorgesehene Neuanpflanzung eine Art „Redder“ Situation.

Diese Neuanpflanzung linearer Grünelemente werden mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt und langfristig gesichert.

Die Stadt geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Stadtbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

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 neuen Regelungen des Baugesetzbuches sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17c - 2. Änderung handelt es sich um einen Bereich der bereits bisher verbindlich überplant ist.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung der bisherigen Baugrundstücke.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und Weiterentwicklung in die Grundstückstiefe hinein.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen. Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 17c ist die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,35 festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche bisher zulässig wären.

Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,4375 für den Gesamtbereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für die Baugrundstücke des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“.

Um jedoch ein Mindestmaß eines Ausgleiches zu den insgesamt zu berücksichtigenden Belangen sicherzustellen, wird die Anordnung von zwei landschaftsgerechten Laubholzhecken in zweireihiger Anordnung und Zuordnung eines beidseitigen jeweils 1,0 m breiten Randstreifens festgesetzt. Der Pflanzstreifen und die zugehörigen Randstreifen haben somit eine Breite von 4,0 m. Die Randstreifen sind mit einer Gräser-Kräutermischung anzusäen und auf Dauer extensiv zu erhalten.

Mit dieser landschaftsgerechten, das Plangebiet linear gliedernden Heckenneuanpflanzung, werden in erforderlichem Umfang die Belange des Schutzgutes „Boden“, des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, des Schutzgutes „Klima und Luft“ sowie des Schutzgutes „Landschaftsbild“ gesichert und ausgeglichen.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet und über bestehende Regenwasserkläranlagen gereinigt wird.

Eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden und unbelasteten Oberflächenwassers soll nach Möglichkeit vorgenommen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine derartige Lösung nicht realisierbar sein wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung ist grundstücksbezogen an den jeweilig rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern mit 2,0 m Breite vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1,0 m breiten Randstreifens als Schutzfläche mit Gras und Kräutern bewachsen. Durch diese Maßnahmen ergibt sich der Neuaufbau eines durchgängigen, landschaftsgerechten, linearen Grünelements von mindestens 4,0 m Breite.

Die Neuentwicklung der Laubholzhecken wird als wichtiger Ausgleich angesehen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 12 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 12

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Laubholzhecke - sind zweireihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Art zu bepflanzen: Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von mindestens 2,0 m unter Zuordnung eines beidseitigen mindestens je 1,0 m breiten Randstreifens anzulegen und auf Dauer als Gras- und Krautflur extensiv zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 12 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z.B. städtebauliche Verträge oder ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleichs werden gemäß § 1a Neufassung Baugesetzbuch den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der zweireihigen Laubholzhecke	2.000,00 DM
c) Laufende Pflege (für 10 Jahre)	<u>2.000,00 DM</u>
	<u>4.000,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen.

**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) Neufassung 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich nur um Bereiche privater Baugrundstücke für das keine vorstehend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen sind.

**8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17c – 2. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt und abgeschlossen. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

Es wird indes darauf hingewiesen, daß im Bereich der Baugrundstücke weitergehende private Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf eine Ermittlung dieser privaten Erschließungskosten wird jedoch verzichtet.

9. Hinweisea) Besondere Hinweise

Zu den Belangen möglicher Altlasten und altlastverdächtiger Flächen wird festgestellt, daß weder von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein noch von seiten des Kreises Stormarn Flächen mitgeteilt wurden. Die Stadt geht daher davon aus, daß sich aus dieser Problematik keine zu berücksichtigenden Belange ergeben.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes als Darstellung ohne Normcharakter übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig 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 zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, Schleswig AG, Kurt-Fischer-Straße 52, 22926 Ahrensburg, Tel.: (04102)494550 zu erfragen.

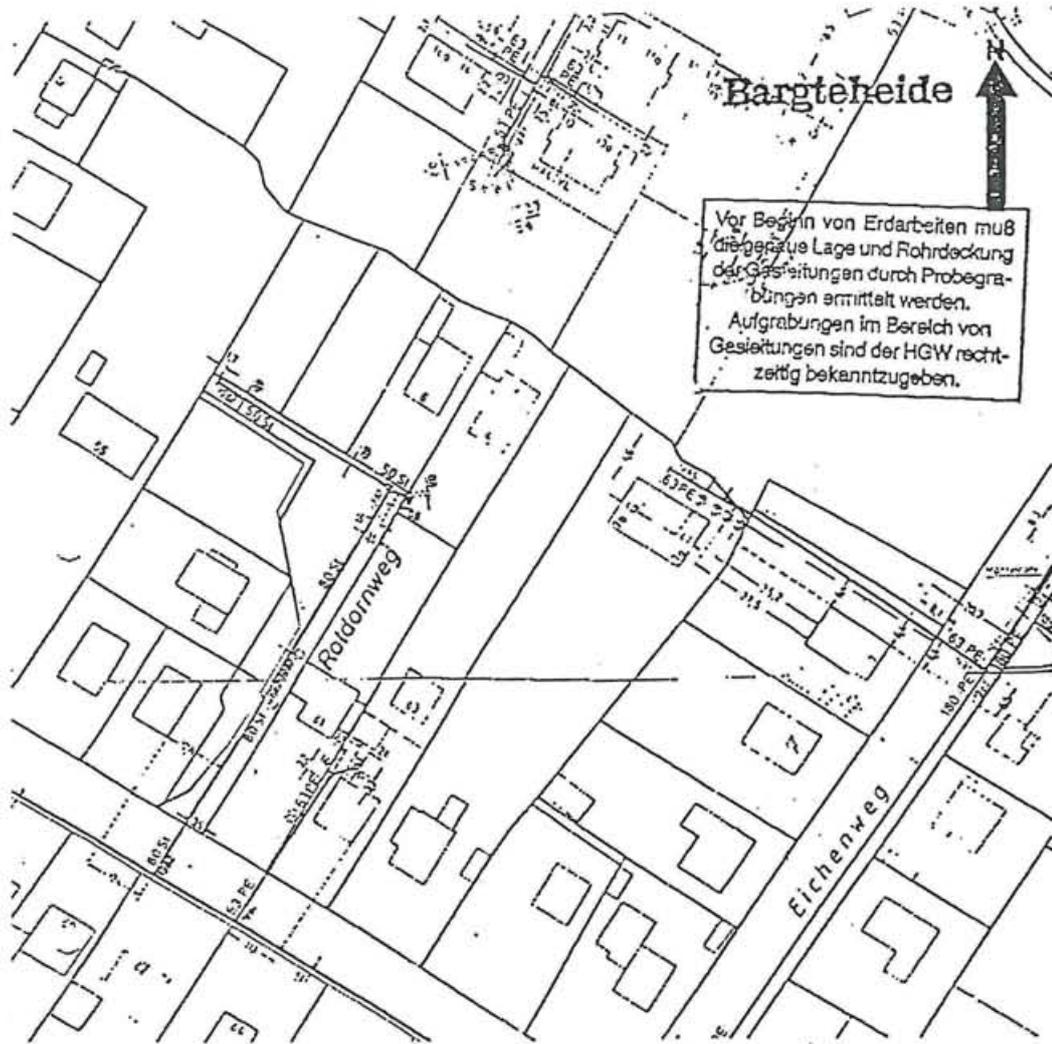
Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 1999 mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte 1: 200000, Blatt CC 2326 Lübeck, im betreffenden Plangebiet Geschiebelehme bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen sind. Für die geplanten Gebäude, insbesondere Wohngebäude, liegt damit ein günstiger, tragfähiger Baugrund vor.

Von seiten der Hamburger Gaswerke GmbH wird mitgeteilt, daß vor Beginn von Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden muß. Es wird 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.

Weiter wird auf die im „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - Gasleitungen, Wärmeleitungen, Kabel“ (Ausgabe Februar 1998) enthaltenden Hinweise verwiesen.

In der nachfolgenden Übersicht der Hamburger Gaswerke GmbH ist die vorhandene Niederdruck-Gasleitung mit den betreffenden Hausanschlüssen dargestellt.

Hamburger Gaswerke GmbH



Vor Beginn von Erdarbeiten muß die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probegrabungen ermittelt werden. Aufgrabungen im Bereich von Gasleitungen sind der HGW rechtzeitig bekanntzugeben.

Dieser Bestandsplan gilt nur für die von Ihnen in der Anlage angezeigte Baustrecke.

Hamburger Gaswerke GmbH  
 Betrieb Ost  
 Techn. Büro, Tel. (0-0) 23 66 61 18  
 Alsterdamm Deich 449  
 21037 Hamburg

**Zeichen-Erklärung**  
 vorhandene Hochdruck-Gasleitung  
 vorhandene Mitteldruck-Gasleitung  
 vorhandene Niederdruck-Gasleitung  
 geplante Hochdruck-Gasleitung  
 geplante Mitteldruck-Gasleitung  
 geplante Niederdruck-Gasleitung  
 Hausanschlußleitungen

HAMBURGER GASWERKE GmbH			
Techn. Büro Betrieb Ost			
1995	Des. m	name	Maßstab
Bearb.	21.06.1995		1:1000
Gepr.			
			Plan-Nr.2

Nachfolgend wird eine Ablichtung der künftigen Abgrenzung des geplanten Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben, aus der ersichtlich ist, daß das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17c nicht in diese Abgrenzung fällt.

Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide

Anlage 1



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17c – 2. Änderung, Gebiet: Grundstück Struhbarg Nr. 63 der Stadt Bargteheide, wurde von der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 15. Dezember 1999.



Bargteheide, den

04. Jan. 2000

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: März 1999; Mai 1999; August 1999; Dezember 1999