

## **Stadt Bargteheide**

Begründung zur Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 19

LEG Schleswig-Holstein  
Kiel, den 17.12.2003

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Landesplanerische Vorgaben und städtebauliche Entwicklungsziele
4. Gegenwärtige Nutzung
5. Vorplanungen für Bargteheide Nordwest
  - 5.1 Strukturplan
  - 5.2 Innerörtliche Verbindungsstraße
  - 5.3 Umweltbericht
  - 5.4 Oberflächenentwässerung
6. Zum Bebauungsplan Nr. 19
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Gestaltungsfestsetzungen
  - 6.3 Hinweise für den Bau von Kellern und Versickerungsanlagen
  - 6.4 Erschließung des Plangebietes
  - 6.5 Planungen nördlich der K 56 Jersbeker Straße
  - 6.6 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 6.7 Immissionsschutz: Geruchsimmissionen
7. Lärmimmission
  - 7.1 Planungsfall 1:  
Verkehrsnetz incl. innerörtliche Verbindungsstraße  
Straßenverkehrslärm
  - 7.2 Planungsfall 2:  
Alternativberechnung für den Fall der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19  
ohne Realisierung (Bau) der innerörtlichen Verbindungsstraße
8. Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Auswirkungen der zu entwickelnden Siedlungsflächen auf benachbarte Bereiche
11. Ver- und Entsorgung
  - 11.1 Trink- und Brauchwasserversorgung
  - 11.2 Löschwasserversorgung
  - 11.3 Elektrizitätsversorgung
  - 11.4 Erdgas
  - 11.5 Telekommunikation
  - 11.6 Abfallentsorgung
  - 11.7 Abwasserbeseitigung
  - 11.8 Gewässerpflege
12. Städtebaulicher Vertrag

**Anlagen/ Gutachten:**

1. Bericht zur Baugrundvorerkundung des geplanten Neubaugebietes „Bargteheide Nordwest“ (B-Plan Nr. 19) vom 05.11.2002  
erstellt: Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn
2. Geruchsimmissionen in den Bereichen der B-Pläne Nr. 19 und Nr. 40 der Stadt Bargteheide vom 07.08.2002  
erstellt: TÜV Nord Umweltschutz
3. Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft der Kläranlage Bargteheide vom 05.09.2002

- erstellt: TÜV Nord Umweltschutz
4. Geruchsimmissionen Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und Nr. 19 der Stadt Bargteheide vom Dezember 2002  
erstellt: Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart
  5. Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Bargteheide vom 27.05.2003  
erstellt: Masuch + Olbrisch, Oststeinbek
  6. Lärmtechnische Stellungnahme als Ergänzung zur LU vom 27.05.2003 vom 06.11.2003  
erstellt: Masuch + Olbrisch, Oststeinbek
  7. Luftschadstoffuntersuchung für die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der Jersbeker Straße und der B 75 Nord in Bargteheide vom 26.05.2003  
erstellt: Masuch + Olbrisch, Oststeinbek

## **Stadt Bargteheide**

### **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung Bargteheides hat am 31.10.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bargteheide durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Teilfläche des Strukturplans zur Entwicklung von Bargteheide Nordwest als informelle Planung, an deren Abstimmung die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit beteiligt wurden. Für den übrigen Bereich werden weitere Bebauungspläne erarbeitet. Zeitgleich werden die Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 und zum Bebauungsplans Nr. 16 A durchgeführt.

#### **2. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt westlich Kruthorst, nordwestlich/südwestlich des Baugebiets „An den Teichen“, einschließlich der Regenwasserkläranlage, sowie südöstlich der Jersbeker Straße Nr. 60 bis zur Jersbeker Straße, nordöstlich der Jersbeker Straße sowie südöstlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße und einer kleinen Teilfläche westlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße rückwärtig Jersbeker Straße Nr.78 (Teilfläche I und II).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 17 ha.

#### **3. Landesplanerische Vorgaben und städtebauliche Entwicklungsziele**

Die Stadt Bargteheide ist gemäß Landesraumordnungsplan und Regionalplan Untermittelland und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Der Strukturplan soll die gute Entwicklung der vergangenen Jahre auch künftig durch verstärkten Wohnungsbau absichern. Die Größe der überplanten Fläche ergibt sich aus dem politischen Ziel, für die Zukunft städtebaulich attraktive Wohnquartiere mit den abgestimmten Gemeinbedarfseinrichtungen, Erschließungen, Grünzonen etc. schaffen.

Da die damit verbundenen Auswirkungen auch im Detail erheblich sein können, soll der Strukturplan als Entwicklungsplan dienen, aus dem vorrangig die Bebauungspläne Nr. 16 + Nr. 16A und Nr. 19 entwickelt werden sollen.

Folgende wesentliche Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung von Wohnbauflächen,
- Schaffung eines Nahbedarfszentrums,
- Bau einer innerörtlichen Verbindungsstraße im Westen Bargteheides,
- Schaffung eines Nahbedarfszentrums.

Das gesamte Gebiet des Strukturplans von Bargteheide Nordwest hat eine Größe von ca. 60 ha.

#### **4. Gegenwärtige Nutzung**

Die Fläche westlich des jetzigen Siedlungsrandes ist eine ebene Fläche, in die am östlichen Rand ein Regenwasserrückhalte- und Regenwasserklärbecken eingebettet ist. Die Entwässerung des Beckens erfolgt durch einen verrohrten Bachlauf in nordwestlicher Richtung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche, die entlang der Jersbeker Straße und an der Straße Kruthorst von Knicks eingefasst ist. Des Weiteren wird das ca. 17 ha große Plangebiet durch einige Knicks gegliedert.

Die Fläche wird durch ein Gestüt genutzt, das neben einer Hofanlage mit Wohngebäude und Stallungen eine Trabrennbahn unterhält.

#### **5. Vorplanungen für Bargteheide Nordwest**

##### **5.1 Strukturplan**

Für den Bereich Bargteheide Nordwest ist ein Strukturplan erstellt worden. Als Bindeglied zwischen den neuen Baugebieten 16 und 19 dient das geplante Nahbedarfszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Büros, Gastronomie und dem Tennisclub.

Charakteristisch für die Neubauf Flächen für Bargteheide Nordwest sind die landschaftsgliedernden Knicks, die zum überwiegenden Teil erhaltenswert sind. Der vorliegende Entwurf bindet diese Knicks in die Gesamtkonzeption ein und schafft neue Grünachsen, die das gesamte Plangebiet durchziehen und an bestehende Grünstrukturen anschließen. Integriert in das Grünachsensystem sind Fuß- und Radwege, die an die vorhandenen Fuß- und Radwege an der Jersbeker Straße und an den geplanten Fuß- und Radweg an der innerörtlichen Entlastungsstraße angeschlossen werden. Darüber hinaus sind diese Wege an bestehende und geplante Erschließungsstraßen angeschlossen. Die gliedernde Grünachse wird an einigen punkten ausgedehnt. In diesen Aufweitungen sollen Spielgeräte die Attraktivität dieser Zonen steigern.

##### **5.2 Innerörtliche Verbindungsstraße**

Das Stadtzentrum Bargteheides leidet zunehmend unter der ungünstigen Netzkonstellation und dem stetigen Ansteigen der Verkehrsmengen. Um für dieses Problemfeld Abhilfe zu schaffen, ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Das Verkehrsgutachten kommt unter Anderem zum Ergebnis, dass die Führung des Durchgangsverkehrs über die Jersbeker Straße nach Süden eine große Entlastung für das innerörtliche Straßennetz bringen kann. Die weitere Verbindung über die Jersbeker Straße nach Norden zur B 75 führt zur weiteren Entlastung des Stadtzentrums. Da bei der Lage der Verbindungsstraße auch die Stadtentwicklung zu berücksichtigen ist, muss der Trassenverlauf in den zu erstellenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Der Verlauf der innerörtliche Verbindungsstraße ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungspläne sondern wird über gesonderte Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich verbindlich geregelt.

### 5.3 Umweltbericht

Für die Gesamtmaßnahme zur Entwicklung von Bargteheide Nordwest (B-Pläne 16, 16a und 19) wurde eine gemeinsame Umweltverträglichkeitsstudie erstellt auf die an dieser Stelle verwiesen wird (Büro BWW 2003).

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen von näher umschriebenen Vorhaben. Diese Auswirkungen sind in einer Zusammenstellung zu erfassen, der Öffentlichkeit einschließlich der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. In der Bauleitplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die hier vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) übernimmt die nach BauGB vorgeschriebene Beschreibung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden in der UVS jeweils für die Gebiete der B-Pläne Nr. 16, Nr. 16a und Nr. 19 beschrieben und bewertet.

Während die Umweltverträglichkeitsstudie eine Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorlegt und diese in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen untergliedert, hat der zugehörige Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 19 die Aufgabe die Eingriffsregelung nach dem SH-Landeserlass mit der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abzuarbeiten.

Die Ergebnisse der UVS für den B Plan Nr. 19 werden hier kurz zusammengefasst:

Insgesamt weisen die Hecken und Knicks sowie die Kleingewässer eine hohe, die landwirtschaftlich genutzten Flächen hingegen eine geringe Bedeutung für die hier vorkommenden Tiere auf. Eine Ausnahme bilden die extensiv genutzten Grünlandflächen (Pferdeweiden) westlich der Trabrennbahn die auch für die Vogelwelt von besonderer Bedeutung sind.

Acker- und Intensivgrünlandflächen nehmen den größten Anteil der Lebensräume für Pflanzen im Bebauungsplan ein. Neben der ehemaligen Trabrennbahn, sind auch siedlungstypische Lebensräume wie eine landwirtschaftliche Hofstelle Bestandteile des Bebauungsplangebietes. Weniger intensiv genutzte Bereiche, wie z.B. Gehölzbestände und Gewässer, sind überwiegend nur als lineare Strukturen (Knicks) bzw. punktuell vertreten.

Prägend für das Gebiet ist das Regenrückhaltebecken das für verschiedene Pflanzen und Tiere als Lebensraum gilt. Ohne ökologische Qualitäten ist das verrohrte Hauptgewässer, das in einer Geländesenke vom RRB im Osten zum Bunsbach fließt.

Die Hauptflächen im B-Plangebiet Nr. 19 werden von stark wechselnden Bodenprofilen eingenommen. Neben Sandflächen sind schluffige Sande, Mergel- und Lehmschichten vertreten. Der Bereich der Trabrennbahn wurde planiert und aufgeschüttet.

Zudem wurden stellenweise Grundwasserstände zwischen 1,30 m und 2,10 m unter Geländeoberkante gemessen; teilweise liegt der Grundwasserstand tiefer.

Die Gehölzstrukturen (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) im Plangebiet haben lokale Immissionsschutzfunktionen. Mit den höheren Gehölzanteilen, insbesondere den höheren Knickanteilen weist das Plangebiet höhere Immissionsschutzfunktionen auf. Da die Siedlungsflächen im Untersuchungsraum weitgehend auf gleicher Höhe liegen wie die Flächen der Umgebung, kann eine Stadt-Umland-Luftzirkulation lediglich am unmittelbaren Stadtrand stattfinden.

Kulturgüter kommen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vor. Sachgüter kommen im Plangebiet in Form von Gebäuden des ehem. Reiterhofes vor.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wieder.

**Tab. : Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter ( B-Pläne Nr. 16,16a und 19)**

Betroffenes Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe</li> <li>➤ Veränderung des Wohnumfeldes</li> <li>➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen</li> <li>➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für Allerweltsarten</li> </ul>
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zerstörung der Vegetation</li> <li>➤ Verlust von Lebensräumen</li> <li>➤ Entwicklung von neuen Lebensräumen für standortfremde Arten</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung</li> <li>➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen</li> <li>➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>➤ Starke Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit starke Belastung der Vorflut</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>➤ Ausweitung der städtischen Wärmeinsel</li> <li>➤ Verlust der Funktionen des heutigen Freiraumes für Stadt-Umland-Zirkulation</li> </ul>
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der Filterfunktion von Gehölzen und Bäumen durch Beseitigung</li> <li>➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Hausbrand)</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Erholungsraumes</li> <li>➤ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart</li> <li>➤ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen</li> </ul>
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Abriss von Gebäuden und Ersatz durch neue Gebäude</li> </ul>

Eine Reihe der genannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden oder vermindern. Hier sind zum einen die Rücknahme der Bebauung im Bereich wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu Gunsten eines höheren Freiflächenanteils oder der Verzicht auf Knickbeseitigung zu nennen. Zum anderen können durch die überwiegende Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Der Verlust des Erholungsraumes kann durch den überwiegenden Erhalt der Knicks, durch die Anlage von Grünflächen und einer Vielzahl von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes werden nur kleinräumige Knickdurchstiche für Erschließungsanlagen als Eingriffe realisiert. Größere Eingriffe in Knicks konnten minimiert werden; die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Landschaftsbild werden auf Ausgleichsflächen westlich der geplanten Verbindungsstraße und durch Knickneuanlagen ausgeglichen.

Insgesamt gesehen kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung im Bebauungsplan Nr. 19 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **5.4 Oberflächenentwässerung**

Die vorhandene Oberflächenentwässerung ist als problematisch anzusehen. Im Zuge der Neuplanung werden die bestehenden Mängel beseitigt. Das Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes wird nur das Oberflächenwasser aus den vorhandenen Siedlungsflächen und aus den Bebauungsplangebieten 16 neu und 16 A aufnehmen. Die weitere Ableitung erfolgt über einen Graben im Bebauungsplan Nr. 19, der im westlichen Abschnitt zu einer größeren Rückhaltefläche aufgeweitet wird. Da der Bunsbach im Westen verrohrt ist, wurde zunächst auch eine Öffnung des Baches erwogen. Dies hätte jedoch zur Zerschneidung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen geführt. Unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Argumente hat die Stadt zur Schaffung einer Polderfläche entschlossen, die in den Ausgleich einbezogen wurde. Diese Fläche liegt westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Genehmigung zur Schaffung dieser Einrichtungen erfolgt nicht über das Bauleitplanverfahren, sondern über die Beantragung der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen.

Zur Verminderung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht worden. Eine Versickerung ist nur sehr eingeschränkt möglich. Für Wege in Grünflächen wäre eine Versickerung möglich und sinnvoll.

## 6. Zum Bebauungsplan Nr. 19

Bei der Planung sind die schützenswerten Landschaftselemente, wie Redder und Knicks berücksichtigt und in die Gestaltung einbezogen worden. Der verrohrte Bach soll wieder geöffnet werden und eine neugeschaffene Grünzone mit Fußweg und angegliederten Kinderspielplätzen durchfließen.

Angestrebt wird eine Gruppenbildung bei der Gebäudeanordnung. Dadurch soll die Übersichtlichkeit gefördert und die Bildung nachbarschaftlicher Kontakte unterstützt werden.

Innerhalb des nördlichen Bereichs und innerhalb des südlichen Bereichs ist auf Teilflächen eine bauliche Verdichtung mit Reihenhäusern und Kettenhäusern vorgesehen.

Auf den übrigen Bauflächen ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant.

Eine stärkere bauliche Verdichtung soll im Bebauungsplan Nr. 19 nicht vorgenommen werden, dies ist im zentrumsnahen Bebauungsplan Nr. 16 -neu- vorgesehen.

Von großer Wichtigkeit ist der Bezug zur freien Landschaft, der durch die Grünstrukturen, wie Knicks und Grünzonen mit den begleitenden bzw. integrierten Fußwegen geschaffen wird.

Der zentralen Grünzone kommt daher eine besondere Bedeutung zu:

Gliederung des Baugebietes und gleichzeitig verbindendes Element zwischen den Bewohnern. In diesem Bereich entsteht mit der Offenlegung des verrohrten Bachlaufs, mit der Schaffung von Wasserflächen, der Anlage von Spielplätzen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ein hochwertiger Bereich. Dadurch wird das Wohnumfeld qualitativ erheblich aufgewertet.

## Städtebauliche Werte

### A Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße</b>	<b>(Bruttowohnbauland) ca.</b>	<b>175.914</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>88.983</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>50,5%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>22.732</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12,9 %</b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,02 %</b>
<b>Grünflächen (öffentl.)</b>	<b>ca.</b>	<b>45.285</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>25,7 %</b>
<b>Grünflächen (privat)</b>	<b>ca.</b>	<b>8.800</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5,0 %</b>
<b>Wasserflächen</b>		<b>10.066</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5,7 %</b>

B Gebäudetypen		1.BA	WE		2. BA	WE		Gesamt	WE
freistehende Einfamh.	ca.	40	40		73	73		113	113
Doppelhäuser	ca.	14	14		10	10		24	24
Reihenhäuser	ca.	13	13		0	0		13	13
Kettenhäuser	ca.	0	0		8	8		8	8
		67	67		91	91		158	158

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bauflächen im Bebauungsplangebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 festgesetzt. Für die Reihenhausbauung gelten 2 Geschosse als Höchstgrenze. Die übrigen Bereiche ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Ergänzt wird die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe, die bei 1-geschossigen Gebäuden bei 8,50 m und bei 2-geschossigen Gebäuden auf 11,00 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt wurde. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (O-KEF) muss mindestens 0,30 m und kann maximal 0,50 m über der Gradiente (Straßenachse) auf der Höhe der Grundstücksmittle erstellt werden.

Bei Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 1 begrenzt. In den Reihenhäusern, in Kettenhäusern und in den Doppelhaushälften ist nur 1 Wohnung zulässig.

Die minimale Grundstücksgröße ist je nach dem zulässigen Haustyp festgelegt. Dadurch soll einer Verdichtung über das geplante Maß hinaus verhindert werden.

### 6.2 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Diese Festsetzungen betreffen bei den Gebäuden u.a. die Dachform, die Dachneigung und deren Farbe der Eindeckung.

Des Weiteren wurden Höhe und Art der straßenseitigen und der grünflächenseitigen Einfriedung der Grundstücke festgelegt.

### 6.3 Hinweise für den Bau von Kellern und Versickerungsanlagen

Ergebnisse der vorgenommenen Bodenuntersuchungen haben einen hohen Grundwasserstand und eine sehr eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben.

- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch ansickerndem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasser-

absenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragsstellung zur Entscheidung einzureichen.

- Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

- Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen

#### **6.4 Erschließung des Plangebiets**

Die Haupterschließung erfolgt über eine zentral angeordnete Straße, die die Straßen Kruthorst und Jersbeker Straße miteinander verbindet.

Eine Anbindung des Baugebietes an die geplante Verbindungsstraße ist an 3 Punkten vorgesehen: Im nördlichen Bereich an der Kruthorst, im westlichen Bereich und an der Jersbeker Straße. Die Ausgestaltung der Anbindungspunkte an das überörtliche Straßennetz sind mit den Planungsträgern Straßenbauamt Lübeck und dem Kreis Stormarn abzustimmen.

Für den Anbindungspunkt der Erschließungsstraße A an das überörtliche Straßennetz der Kreisstraße 56 (Jersbeker Straße) sind nur Sichtflächen für eine Anfahrtsicht vorgesehen. Im Zuge der Ausbauplanung sind hier in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck und der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn ggf. verkehrlenkende Maßnahmen vorzusehen. Dies ist zu gegebener Zeit abzustimmen und vorzunehmen.

Für die Ausbaumaßnahmen entlang der Jersbeker Straße und ihren Randbereichen einschließlich des zu errichtenden Lärmschutzwalls sind im Zuge der Erschließungsplanungen notwendige Abstimmungen und Genehmigungen auf der Grundlage zu erstellender Detailplanungen bei dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen und einzuholen. Dies betrifft auch die geplante Geh- bzw. Geh- und Radwegführung nördlich der Jersbeker Straße.

Die Erschließungsstraßen sind für eine Geschwindigkeit von maximal 30 km/Std. geplant. Durch den in Ost – West verlaufenden Grünzug ist das Gebiet in 2 Teile gegliedert.

Der nördliche Teil wird über ein kombiniertes Straßensystem von Schleifen- und Stichstraßen und der südliche Teil wird größtenteils über Stichstraßen erschlossen. Die Haupterschließungsstraßen sind mit separaten Gehwegen geplant. Die übrigen Erschließungsstraßen werden mit Mischflächen ausgebildet, auf denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Für die Fußgänger und Radfahrer wird das Wegenetz noch ergänzt:

- Über das Kirchengrundstück im Kamp ist eine direkte Anbindung an das bestehende Netz vorgesehen.
- Ein Fußweg wird durch die zentrale Grünachse geführt.
- Längere Stichstraßen mit ihren Wendeflächen werden an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.
- Das Fuß- und Radwegenetz wird an das örtliche und überörtliche Straßennetz (u. a. Jersbeker Straße, innerörtliche Verbindungsstraße) angebunden.

Aus den Erfahrungen der Stadt Bargteheide sollten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für eine Wohneinheit eines Einfamilienhauses 2 private Stellplätze geschaffen werden. Die Anzahl der zu errichtenden öffentliche Parkplätze (für Besucher) soll

1/3 der Anzahl der notwendigen Stellplätze betragen. Die öffentlichen Parkplätze sollen überwiegend in Längsaufstellung im Straßenraum angeordnet werden. Die Erschließungsstraßen wurden so bemessen, dass eine Buslinie durch das Baugebiet geführt werden kann.

#### **6.5 Planungen nördlich der K 56 Jersbeker Straße**

Die Jersbeker Straße ist eine Kreisstraße. Für Kreisstraßen gelten außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten besondere Bestimmungen, die im Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein festgelegt sind und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen sind. Dazu gehören u. a. die Anbaufreiheit, d. h. direkte Zufahren und Zugänge dürfen nicht angelegt werden. Zudem ist in einem Bereich von 15 m von dem Fahrbahnrand die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Ausgenommen soll die Errichtung eines Lärmschutzwalls sein, da mit zunehmender Entfernung von der Emissionsquelle die Wirksamkeit des Lärmschutzwalls abnimmt. Für den nördlich der Kreisstraße 56 geplanten Lärmschutzwall sind dem Straßenbauamt Lübeck entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Kreisstraße 56 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Stadt Bargteheide. Der Straßenbaulastträger ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein eines Lärmschutzwalles entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.

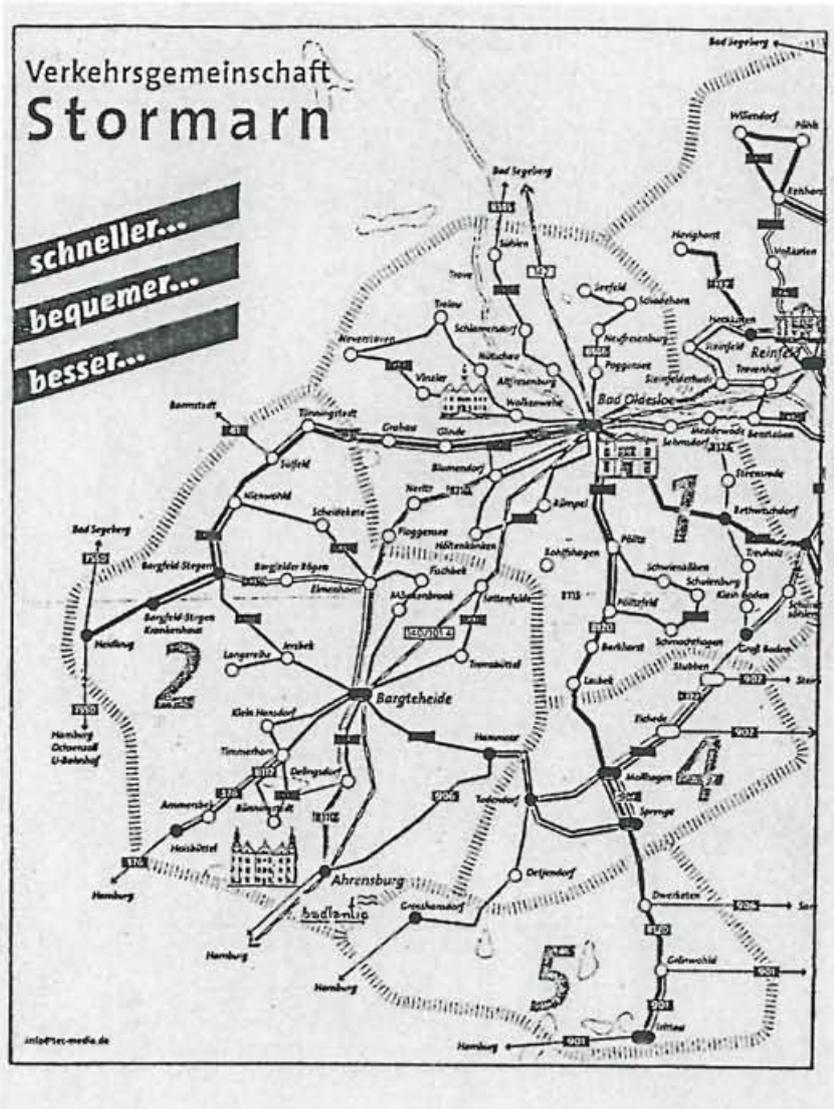
Bei der Einmündung der Planstraße A wurde auf die Wahrung Annäherungssicht verzichtet, da aufgrund des vorhandenen Baubestandes die Sichtverhältnisse nicht gegeben sind. Die Aufstellung eines Stoppschildes ist daher erforderlich.

Für den an der freien Strecke der K 56 geplanten Gehweg ist mit dem Straßenbauamt Lübeck unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planungsunterlagen ein Baulastvertrag abzuschließen.

#### **6.6 Öffentlicher Personennahverkehr**

An den Rändern des Plangebietes „Bargteheide Nordwest“ sind an der tangierenden Lübecker Straße und an der tangierenden Jersbeker Straße Bushaltestellen vorhanden. Die von der Lübecker Straße bis zur Jersbeker Straße durch die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 16 neu, Nr. 16 A und Nr. 19 sind in der Planung so bemessen, dass eine Buslinie durch die zentrale Wohnsammelstraße geführt werden kann.

OPNV Verkehrsgemeinschaft Stormarn  
Übersichtsplan (Ausschnitt)



## 6.7 Immissionsschutz Geruchsimmissionen

Von 2 landwirtschaftlichen Betrieben und von der städtischen Kläranlage gehen Emissionen aus. Diese Probleme sind in 2 Gutachten bearbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, bzw. auf Anfrage nachgeliefert werden.

Der am westlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 19 ansässige landwirtschaftliche Betrieb stellt keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Der nordwestlich gelegene Betrieb emittiert in das Plangebiet hinein. Aus diesem Grund wurde die nordwestlich gelegene Wohnbaufläche in eine private Grünfläche umgewandelt. Eine Rückwandlung in eine Wohnbaufläche ist erst dann möglich, wenn die Immissionen entsprechend reduziert sind.

Bei der städtischen Kläranlage sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Diese Arbeiten werden zurzeit durchgeführt.

## 7.0 Lärmimmissionen

In den Abschnitten 7.1 und 7.2 werden die Lärmimmissionen für zwei unterschiedliche Planungsfälle ermittelt und dargestellt:

Planungsfall 1: Alle geplanten Verkehrswege, einschließlich der innerörtlichen Verbindungsstraße werden zeitgleich mit der Entwicklung des Bebauungsplan 19 fertig gestellt. Dieser Planungsfall wird im Abschnitt 7.1 behandelt.

Planungsfall 2: Der Bau der innerörtlichen Verbindungsstraße verzögert sich, so dass von einem höheren Verkehrsaufkommen und von höheren Verkehrslärmemissionen auf der Jersbeker Straße ausgegangen werden muss.

Der Bebauungsplan geht in seinen Festsetzungen von den jeweils höchsten Werten resultierend aus den unterschiedlichen Planungsfällen aus, so dass die Planungsrichtpegel in jedem Fall eingehalten werden.

### 7.1 Planungsfall 1:

#### **Verkehrsnetz incl. innerörtliche Verbindungsstraße Straßenverkehrslärm**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bargteheide ist Belastungen vom Straßenverkehrslärm der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße und der Jersbeker Straße ausgesetzt.

Diese Lärmquellen führen tags in den ebenerdigen (Terrassen) bzw. in den höher liegenden Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien), sowie tags und nachts **an den straßen- und seitlich zugewandten Fronten** der geplanten Baukörper (Baugrenzen) im Erd- und Dachgeschoss in der 1. Baureihe östlich der geplanten innerörtlichen Entlastungsstraße sowie nördlich der Jersbeker Straße zu Überschreitungen (8 / 9 dB(A)) der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts wird ebenfalls überschritten.

IGW-Überschreitungen tags ergeben sich bis auf wenige Ausnahmen in / an allen straßenzugewandten, ebenerdigen bzw. höher liegenden Außenwohnbereichen und Gebäudeseiten (Erdgeschoss/Dachgeschoss) der geplanten Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe östlich der innerörtlichen Entlastungsstraße sowie nördlich der Jersbeker Straße.

Nachts ergeben sich neben allen straßenzugewandten Gebäudeseiten (Erdgeschoss / Dachgeschoss) der o.g. Baukörper (Baugrenzen) auch an deren Seitenfronten bis auf wenige Ausnahme generell Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A).

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm wird, insbesondere für die neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe östlich der geplanten innerörtlichen Entlastungsstraße bzw. nördlich der Jersbeker Straße aktiver Lärmschutz festgesetzt.

Ergänzend zum aktiven Lärmschutz werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (passiver Schallschutz sowie Festsetzung ausreichender Belüftungsmöglichkeiten von Schlaf und Kinderzimmern, soweit nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden und der notwendige Luftaustausch nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann).

Außenwohnbereiche in höherliegenden Geschossen (Balkone, Loggien) von neuen Baukörpern (Baugrenzen) in der 1. Baureihe östlich der geplanten innerörtlichen Ent-

lastungsstraße bzw. nördlich Jersbeker Straße sind bis auf die Reihenhäuser nördlich der Jersbeker Straße zu den vom Verkehrslärm hin abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

**Auswirkungen des B-Plans auf die Nachbarschaft:**

Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich an den vorhandenen Gebäuden teilweise Pegelzunahmen von bis zu 3,8 dB(A), die im allgemeinen subjektiv wahrnehmbar sind.

Die aus dem B-Plan resultierenden zusätzlichen Lärmbelastungen führen jedoch zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts bzw. zur Überschreitung der Schwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts. Teilweise liegen die Beurteilungspegel sogar unter den Orientierungs-werten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Eine Unzumutbarkeit der Lärmbelastung auf die Nachbarschaft kann damit nach Umsetzung des BV ausgeschlossen werden.

### **Sportlärm**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus Sportlärm von der Tennisanlage des Bargtheider Tennisclubs wurde eine Prognose auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) durchgeführt. Dabei wurde zur sicheren Seite ein durchgehender Tennisbetrieb bei voller Auslastung auf allen Plätzen angenommen. Hinsichtlich der Anzahl der Tennisplätze und der PKW-Stellplätze wurde bereits die geplante Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16A berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten tags von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) auf allen Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 eingehalten werden. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

### **Schießlärm**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 sind Einwirkungen aus Schießlärm von der angrenzenden Schießanlage zu erwarten. Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden Schallpegelmessungen auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 3745, Blatt 1 durchgeführt.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf dem südwestlichen Eckbereich Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) zu erwarten sind. Dies betrifft etwa sechs Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

Der Schutz des Erdgeschosses wird in diesem Bereich durch eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über Gelände erreicht. Gegenüber den Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ist eine Erhöhung um 0,5 m bis 0,75 m erforderlich.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes im ersten Obergeschoss wäre mit einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 6,0 m über Gelände möglich. Eine Lärmschutzanlage mit diesen Dimensionen ist angesichts der geringen Richtwert-überschreitung von 2 dB(A) jedoch nicht verhältnismäßig und auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Im übrigen beschränken sich die Schusszeiten mit Richtwertüberschreitungen auf maximal drei Stunden an Werktagen außerhalb der

Ruhezeiten tags. Der Schutz der Obergeschosse (ausgebaute Dachgeschosse) wird durch passiven Schallschutz erreicht (Festsetzung von Lärmpegelbereich III für die betroffenen Gebäudefronten).

(Anmerkung: In seltenen Fällen bei besonderen Witterungslagen sind großräumige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, auch im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht auszuschließen. Derartige Situationen sind jedoch aufgrund der geringen Häufigkeit nicht repräsentativ.)

### **Lärm vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb**

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Ruge. Zwischen dem Betriebsgelände und dem Neubaugebiet verläuft die Trasse der geplanten Entlastungsstraße.

Hinsichtlich der Beurteilung ist festzustellen, dass landwirtschaftliche Betriebe aus dem Geltungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen sind. Im folgenden wird zur Einschätzung der Geräuschimmissionen die TA Lärm jedoch hilfsweise als antizipierte Sachverständigenaussage herangezogen. Eine strenge Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist jedoch nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück ist eine Halle vorhanden, die als Gerätehalle und Lagerhalle für Getreide verwendet wird. Die Getreidelagerung erfolgt im nördlichen Teil der Halle. Nach erfolgter Ernte wird das Getreide mit Hilfe einer Trocknungsanlage getrocknet. Die Anlage läuft etwa 4 bis 6 Wochen im Jahr, wobei ein durchgehender Betrieb tags und nachts erfolgt.

Abschätzenden Untersuchungen zufolge ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) auf den nächstgelegenen Baugrenzen bei Betrieb der Trocknungsanlage erreicht bzw. geringfügig überschritten wird. Die Richtwertüberschreitungen beschränken sich auf das Obergeschoss, im Erdgeschoss wird der Richtwert eingehalten, da die Geräusche durch den geplanten Lärmschutzwall abgeschirmt werden.

Da landwirtschaftliche Betriebe nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen, ist eine strenge Einhaltung des Immissionsrichtwertes nicht erforderlich. Die Beurteilungspegel liegen jedoch im Bereich des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete und unterhalb des Richtwerts für Mischgebiete von 45 dB(A), so dass eine erhebliche Belästigung der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten ist, zumal sich der Betrieb der Trocknungsanlage auf 4 bis 6 Wochen während der Erntezeit beschränkt. Vielmehr ist eine Verdeckung der Geräusche durch die zwischen dem Wohngebiet und dem Betrieb verlaufende Entlastungsstraße zu erwarten: Die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm nachts liegen in diesem Bereich im Obergeschoss oberhalb von 49 dB(A) und sind damit deutlich oberhalb der Geräusche von der Trocknungsanlage.

Weitere Geräuscentwicklungen in der Nacht durch Fahrten auf dem Betriebsgelände und Entladegeräusche während der Erntezeit sind gelegentlich möglich, aber aufgrund der Verdeckung durch Verkehrslärm von der Entlastungsstraße und der Abschirmung durch den Lärmschutzwall als unerheblich zu bewerten.

Am Tage wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags bei Betrieb der Trocknungsanlage deutlich unterschritten. Auch für weitere Tätigkeiten am Tage kann ohne genauen rechnerischen Nachweis von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes ausgegangen werden.

### **Festsetzungen Aktiver Schallschutz**

Gegen Schießlärm und gegen Verkehrslärm sind im Bebauungsplan begleitend zu den Hauptverkehrswegen und zum Schießsportgelände Lärmschutzwälle mit aufgesetzten Lärmschutzwänden festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird ein hinreichender Schutz der Garten- und Erdgeschossbereiche erzielt. Ein völliger Schutz für den ge-

samten Baukörper gegen diese Lärmimmissionen ist mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erreichen, bzw. städtebaulich nicht vertretbar. Aus diesem Grund werden ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### Festsetzungen Passiver Schallschutz

Die beeinträchtigten Gebäude bzw. Gebäudeteile angrenzend an die geplante innerörtliche Verbindungsstraße, der Jersbeker Straße sowie Gebäude in näherer Nachbarschaft zur Schießsportanlage sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
		erf $R'_{w,res}$	
		[dB (A)]	
III	61 – 65	35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils ( Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Des Weiteren ist der Einbau schallgedämmter Lüftungen erforderlich. Für diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

## 7.2 Planungsfall 2:

### Alternativberechnung für den Fall der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ohne Realisierung (Bau) der innerörtlichen Verbindungsstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bargteheide ist in diesem Fall erhöhten Belastungen vom Straßenverkehrslärm der Jersbeker Straße und aus dem Plangebiet selbst ausgesetzt. Es handelt sich bei dieser Annahme um den höchstmöglichen Belastungsfall als Prognosebelastung.

Diese Lärmquelle führt tags in den ebenerdigen (Terrassen) bzw. in den höherliegenden

Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien), sowie tags und nachts **an den straßen- und seitlich zugewandten Fronten** der geplanten Baukörper (Baugrenzen) im Erd- und Dachgeschoss in der 1. Baureihe nördlich der Jersbeker Straße zu Überschreitungen (7 / 9 dB(A)) der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts wird ebenfalls überschritten.

IGW-Überschreitungen tags ergeben sich in den straßenzugewandten ebenerdigen und höherliegenden Außenwohnbereichen im Bereich der geplanten Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße / nordwestlich geplante Erschließungsstraße bzw. in den straßenzugewandten höherliegenden Außenwohnbereichen im Bereich der geplanten Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße / südöstlich geplante Erschließungsstraße.

An den geplanten Baukörpern (Baugrenzen) ergeben sich tags und nachts an allen straßenzugewandten Gebäudeseiten (Erdgeschoss / Dachgeschoss) von geplanter Bebauung in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße sowie nachts zusätzlich auch

an den Seitenfronten der o.g. Baukörper (Baugrenzen) bis auf wenige Ausnahme generell Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A).

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm wird insbesondere für die neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße / nordwestlich geplante Erschließungsstraße zum Schutz der Außenwohnbereiche aktiver Lärmschutz festgesetzt.

Ergänzend zum aktiven Lärmschutz werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (passiver Schallschutz sowie Festsetzung ausreichender Belüftungsmöglichkeiten von Schlaf und Kinderzimmern, soweit nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden und der notwendige Luftaustausch nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann).

Außenwohnbereiche in höherliegenden Geschossen (Balkone, Loggien) von neuen Baukörpern (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich der Jersbeker Straße sind zu den vom Verkehrslärm hin abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren, im Bereich der Reihenhäuser nördlich der Jersbeker Straße sind diese als Loggien (zur Minderung von Reflexion, die durch den eigenen Baukörper entstehen) auszuführen.

#### Festsetzungen

Zum Schutz der neuen Baukörper (Baugrenzen) vor Verkehrslärm der Jersbeker Straße werden Lärmschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

#### **Aktiver Lärmschutz:**

##### **nördlich der Jersbeker Straße**

(zw. Erschließungsstraße an der Jersbeker Straße und Plangrenze für das Verfahren Bau der innerörtlichen Entlastungsstraße“)

LS-Wall / Wand:  $h = 2,75$  m (Wall: 2,25m / Palisadenwand: 0,5m) über Grd., | jÖ 115m,

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

##### **Lärmpegelbereich III**

- an allen straßenzugewandten Gebäudeseiten der neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich der Jersbeker Straße, im Bereich der 4 neuen Baukörper (Baugrenzen) südöstlich der Reihenhäuser im EG und OG, an allen anderen Baukörpern (Baugrenzen) in den Obergeschossen,
- an der südöstlichen Gebäudeseite, des geplanten Baukörpers (Baugrenze) nordwestlich der Erschließungsstraße sowie den Reihenhäusern südöstlich der Erschließungsstraße in den Obergeschossen,
- an der nordwestlichen Gebäudeseite des geplanten Baukörpers (Baugrenze) südöstlich der Reihenhäuser an der Jersbeker Straße sowie an der nordwestlichen Gebäudeseite des östlichen Reihenhauses an der Jersbeker Straße jeweils im Obergeschoß.

#### **Schallgedämmte Lüftungen :**

##### **Erdgeschoß**

- an allen straßenzugewandten Gebäudeseiten der neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße / südöstlich Erschließungsstraße sowie dem Baukörper (Baugrenzen) nördlich Jersbeker Straße / nordwestlich Erschließungsstraße,

- an der südöstlichen Gebäudeseite der geplanten Reihenhäuser an der Jersbeker Straße sowie dem Baukörper (Baugrenzen) nördlich Jersbeker Straße / nordwestlich Erschließungsstraße,
- an der nordwestlichen Gebäudeseite des östlichen Reihenhauses an der Jersbeker Straße sowie dem Baukörper (Baugrenze) südöstlich der Reihenhäuser an der Jersbeker Straße,

Lärmtechnische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 19 der Stadt Bargteheide, für den Fall ohne Bau der innerörtlichen Entlastungsstraße Projekt 2100

### Dachgeschoss

- an allen straßenzugewandten Gebäudeseiten der neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich der Jersbeker Straße,
- an den nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten des östlichen Reihenhauses an der Jersbeker Straße sowie den geplanten Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe südöstlich der Reihenhäuser an der Jersbeker Straße,
- an den südöstlichen Gebäudeseiten der neuen Baukörper (Baugrenzen) in der 1. Baureihe nördlich Jersbeker Straße / nordwestlich Erschließungsstraße sowie dem Baukörper (Baugrenzen) „Reihenhaus“ nördlich Jersbeker Straße / südöstlich Erschließungsstraße.

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Schalldämmmaße zuzuordnen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup>	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB (A)]	
III	61 – 65	35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils ( Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 8. Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Die Summe der bisher behandelten Planungen bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der ausgeglichen werden muss.

Durch Einbeziehung der vorhandenen Knicks in den öffentlichen Straßenraum soll der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert werden. Ein Teil des Ausgleichs soll im Baugebiet selbst erfolgen. Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Öffnen des verrohrten Grabens mit flachen Uferzonen,
- Einbetten des Grabens in eine breite Grünzone
- für den Bereich des festgesetzten Lärmschutzwalles und seiner westlich bzw. südwestlich liegenden Seitenflächen bis hin zur künftigen innerörtlichen Verbin-

dungsstraße bzw. der vorhandenen Jersbeker Straße ist überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Bepflanzungsfläche ist Ausgleich des mit dem Lärmschutzwall sich ergebenden Eingriffes und geht von der Bepflanzungsfläche erheblich über den Bereich des festgesetzten Lärmschutzwalles hinaus, so dass der Ausgleich hierdurch gesichert ist.

Ein weiterer Teil des Ausgleichs erfolgt westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße. Mit der gesicherten Ausgleichsfläche von überschlägig ca. 3 ha westlich der innerörtlichen Verbindungsstraße sind hinreichend Ausgleichsflächenreserven gesichert, die auch den geringfügigen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von wenigen Quadratmetern aus der Verbreiterung des Weges „F“ um 0,5 m abdeckt, so dass hierfür keine weitere Aufarbeitung in der Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwall wurde flächendeckend ein Pflanzgebot festgesetzt.



Mit der LEG ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen der sicherstellt, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den vorgesehenen Regelungen durchgeführt werden.

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Grundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19 sind im Besitz der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), bzw. der Stadt Bargteheide. Dies gilt auch für die Flächen der innerörtlichen Verbindungsstraße. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Leider war es bisher nicht möglich, eine Einigung über den Verlauf eines Fußwegs über das Grundstück der neuapostolischen Kirchengemeinde herbei zu führen. Das Ziel sollte jedoch weiter verfolgt werden und der Kirche ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 liegt, sind in diesem Verfahren keine weiteren Schritte zu veranlassen.

#### **10. Auswirkungen der zu entwickelnden Siedlungsflächen auf benachbarte Bereiche**

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19 ca. 218 Wohnungen entstehen. Ausgehend von einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,1 Einwohner je Wohnung werden ca. 676 Einwohner im Plangebiet leben.

Um die Ansprüche an die vorhandene Infrastruktur nicht sprunghaft steigen zu lassen, soll der Bebauungsplan in Abschnitten realisiert werden. Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 zunächst mit dem 1. Bauabschnitt zwischen der Jersbeker Straße und der geplanten Grünzone zu beginnen, um die Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz nicht zu stark zu erhöhen (Umfang ca. 90 Wohnungen). In dem nördlichen Teil soll erst dann mit dem Bezug der Hochbauten begonnen werden, wenn die innerörtliche Verbindungsstraße fertig gestellt ist. Da die Straße Kruthorst keine weiteren Verkehre aufnehmen kann, sollen verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden.

#### **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Einrichtungen und Netze.

Im einzelnen sind folgende Träger zuständig:

##### **11.1 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das zu erweiternde Netz der SCHLESWAG AG.

##### **11.2 Löschwasserversorgung**

Das Versorgungsnetz für Trink- und Brauchwasser wird auch auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung ausgerichtet. Ausreichende Mengen sind in den Regenrückhaltebecken vorhanden.

##### **11.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der SCHLESWAG AG.

Insbesondere aus Gründen der Sicherheit und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies begründet sich auch die Situation innerhalb des Plangebietes, als dass es von vorhandenem Großgrünbestand als Knicks geprägt ist und für eine beeinträchtigungsfreie Leitungsstraße jeweils weitere Knickteile zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleistungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

#### **11.4 Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Versorgungsnetz der E ON HANSE AG zum Schutz der vorhandenen Leitungen bei Bauausführung ist deren genaue Lage durch Probeaufgrabungen zu ermitteln.

#### **11.5 Telekommunikation**

Die Sicherstellung der Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der DEUTSCHEN TELEKOM AG oder anderer Anbieter. Bei dem Ausbau des Netzes der Telekom ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bezirksbüros Netze 29, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon: 0451/ 488-4770 so früh wie möglich mitzuteilen. Die Verlegung der Leitungen muss unterirdisch erfolgen.

#### **11.6 Abfallentsorgung**

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

#### **11.7 Abwasserbeseitigung**

Entsorgungsträger für die Abwasserbeseitigung ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH.

Schmutzwasser wird der Kläranlage Bargteheide zugeleitet und gereinigt.

Oberflächenwasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse kann eine Versickerung eingeschränkt oder unmöglich sein. In diesen Fällen muss das nicht zu versickernde Oberflächenwasser über das zu schaffende Oberflächenwasser-Entsorgungssystem eingeleitet werden (s. Ziffer 5.4).

Sofern das Erschließungsgebiet über ein zentrales Pumpwerk mit Anschluß an den öffentlichen Kanal schutzwasserseitig entsorgt wird, ist das Pumpwerk technisch so auszurüsten, dass es an das Notmeldesystem der Schlesweg Abwasser GmbH angebunden werden kann.

Sofern neue Druckrohrleitungen mit vorhandenen Druckrohrleitungen kombiniert werden, ist für die Leitungen ein hydraulischer Wachkreis aufzustellen. Genutzte vorhandene Freigefällekanäle, beginnend von den Einleitungsstellen bis zur Kläranlage sind hydraulisch zu überprüfen und nachzuweisen. Im Plangebiet neu verlegte Schmutzwasserkanäle sind durch geeignete Medien zu dokumentieren. Die Dateiformate sind auf das GIS-Programm der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH abzustimmen, so dass diese direkt bearbeitet bzw. benutzt werden können.

Die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist über geplante Baumaßnahmen zur Abwasserentsorgung zu informieren und mit ihr eine Abstimmung herbeizuführen.

#### **11.8 Gewässerpflege**

Für die Unterhaltung und Pflege der Gewässer ist der Gewässerpflegeverband Ammersbek – Hunnau zuständig.

## 12. Städtebaulicher Vertrag

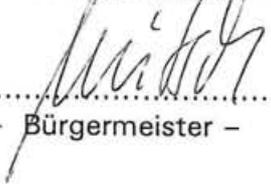
Vorhabenträger ist die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein,  
Fabrikstraße 7, 24103 Kiel.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bargteheide und der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein festgelegt.

Danach trägt die LEG die Kosten für die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet sowie die Kosten der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentlichen Flächen sowie auf der Ausgleichsfläche. Sie übergibt alle diese Anlagen kostenfrei an die Stadt.

Die Begründung zur Satzung wurde durch die Beschlüsse der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 05. November 2003 und am 12. Dezember 2003 gebilligt.

Stadt Bargteheide, 19. Dez. 2003

  
.....  
- Bürgermeister -



Aufgestellt:  
Kiel, 17.12.2003