

**Begründung
zur**

**7. Flächennutzungsplanänderung
der Stadt Bargteheide**

Genehmigungsexemplar

Januar 2006

Planungsbüro
SCHWEIZER LANGMAACK ZIEBELL

Hainbuchenweg 3
23560 Lübeck
Telefon: 0451-801029
Telefax: 0451-8092177

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. GEBIETSABGRENZUNG	4
3. ANLASS DER PLANUNG	4
3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND FACHPLANUNG	5
5.2 Grünordnerischer Fachbeitrag (Bearbeiterin: Geogr. Dipl. Ing. Monika Lange)	6
5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Bearbeiterin: : Geogr. Dipl. Ing. Monika Lange)	6
5.3.1 Einleitung	6
5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5.3.3 Zusätzliche Angaben	12
5.4 Regionalplan	13
5 VER – UND ENTSORGUNG	14
6.1 Stromversorgung	14
6.2 Gasversorgung	14
6.3 Wasserversorgung	15
6.4 Abwasserbeseitigung	15
6.5 Oberflächenentwässerung	15
6.6 Abfallbeseitigung / Wertstoffsammelplatz	15
6.7 Telekommunikation	16

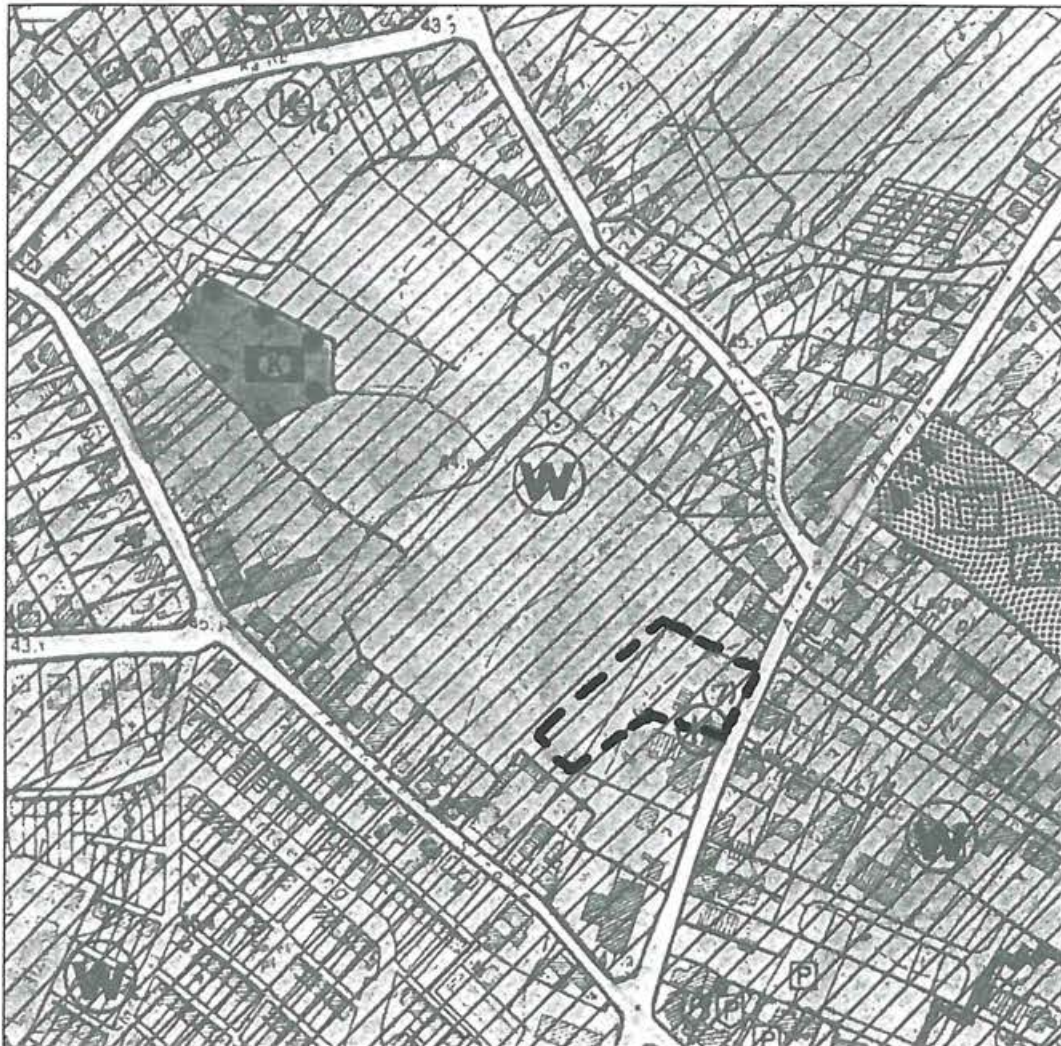
1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan, Neuaufstellung 1993, der Stadt Bargteheide ist am 13.12.1995 mit dem Az. IV 810a - 512.111-62.6 vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung ist am 24.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.8.1998 rechtskräftig.

Flächenausweisungen im Plangebiet:

Für das Plangebiet selbst sieht der Flächennutzungsplan eine Wohngebietsfläche vor. Da der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung ein Sondergebiet Einzelhandel/ Nahversorgung vorsieht, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Es wird die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bargteheide.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

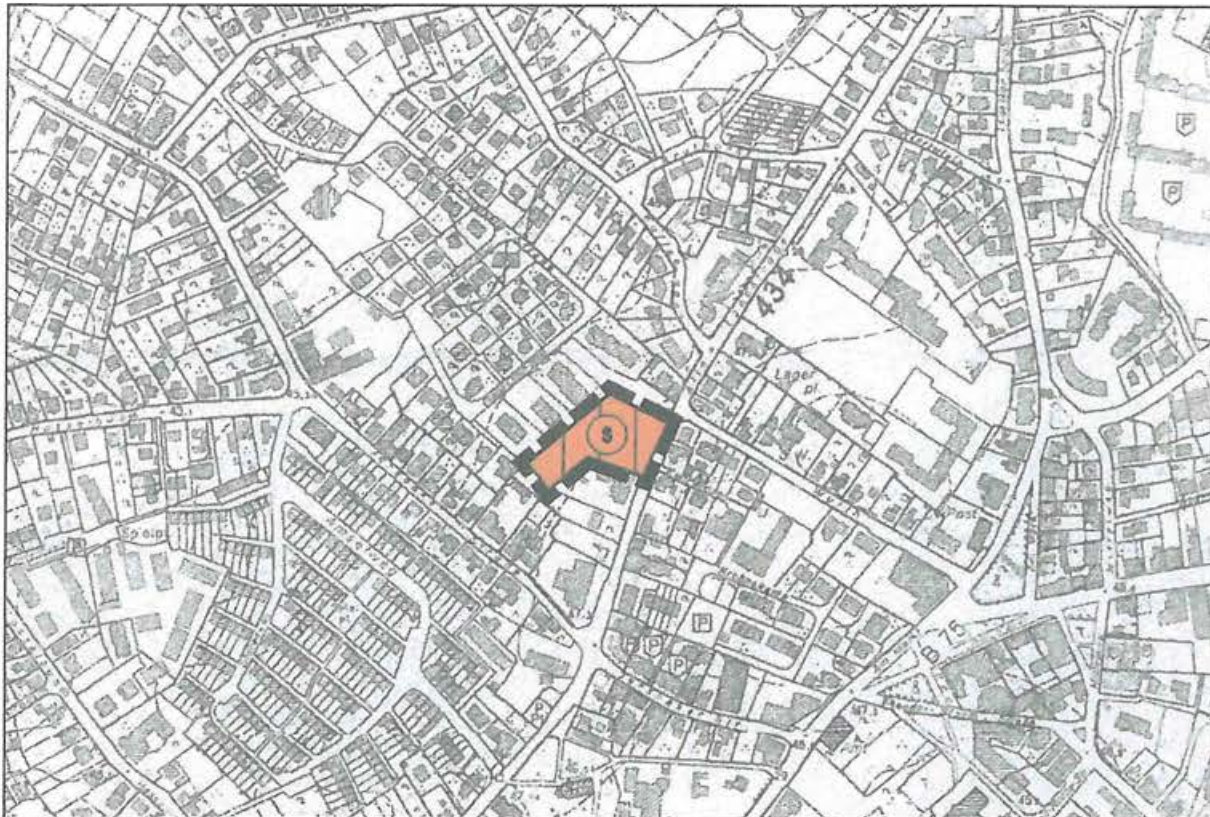


unmaßstäblich

2. Gebietsabgrenzung

Das Gebiet umfasst rund 0,56 ha und liegt nördlich der Jersbeker Straße, östlich des Gretje-Offen-Weges, südlich der Augusta-Stolberg-Straße und westlich der Alten Landstraße (L225)

Auszug aus der 7. Flächennutzungsplanänderung



unmaßstäblich

3. Anlass der Planung

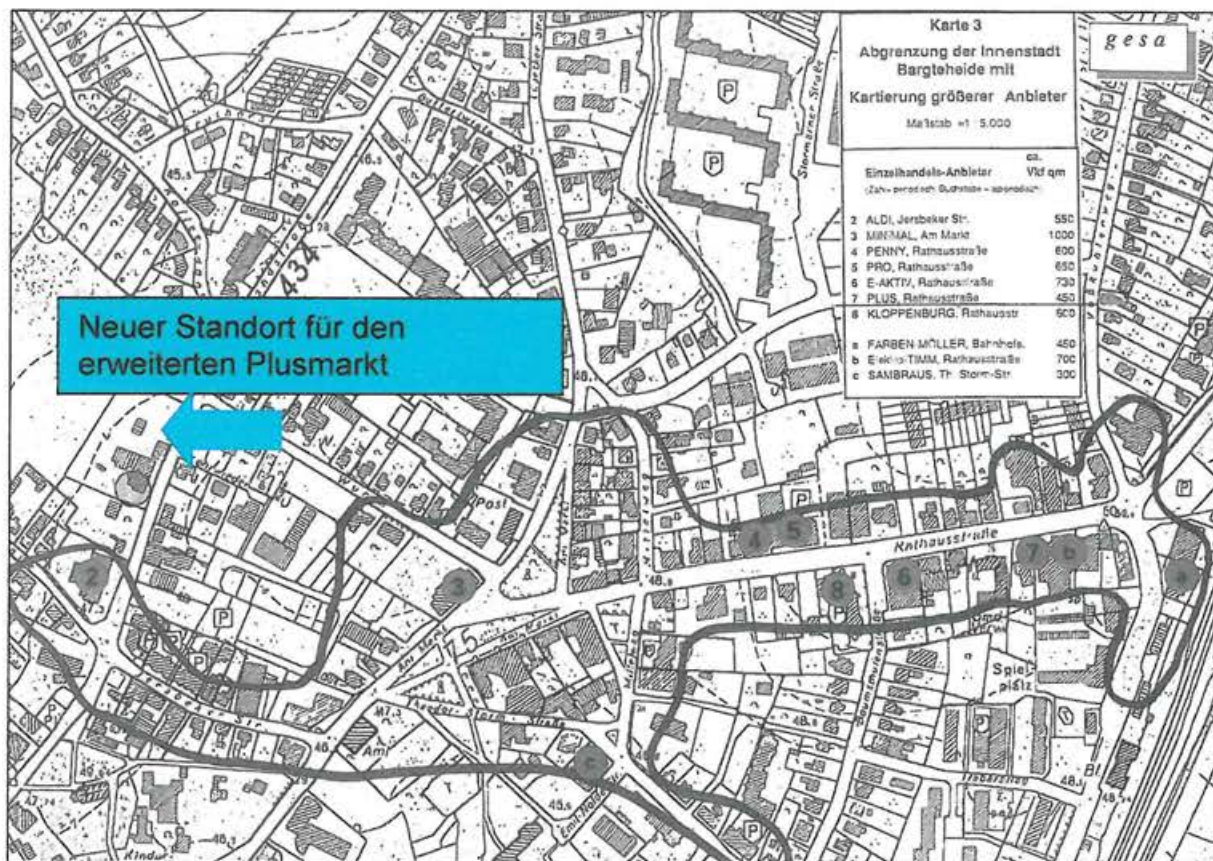
3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Bargteheide möchte an der Straße, Alte Landstraße 38, einen Lebensmittelmarkt umsiedeln und erweitern.

Der Markt, der umziehen und sich erweitern möchte, hat seinen Standort zur Zeit in der Rathausstraße. Er hat eine Verkaufsfläche von 450 m² und ist langfristig nicht wettbewerbsfähig.

Die Stadt Bargteheide möchte den Markt in der Stadt halten. Der neue Standort in der Alten Landstraße Nr. 38 ist für die Erweiterung auf 800m² Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebietes gut geeignet. Auf der nachfolgenden Karte 3 aus dem Gesa-Gutachten vom Dezember 1997 (Projekt Fachmarktzentrum) sind die

Einzelhandelsanbieter in Bargteheide aufgelistet. Die in der Karte dargestellte Nr.7 ist der Markt in der Rathausstraße.



4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser Planung sichert sich die Stadt Bargteheide einen Standort für einen Verbrauchermarkt.

Da der geplante Markt überwiegend der Nahversorgung der Stadt Bargteheide dient, sind gravierende Auswirkungen der Erweiterung des Marktes um 350 m² Verkaufsfläche, auf die Versorgungsstrukturen der Stadt nicht zu erwarten.

5. Übergeordnete Planung und Fachplanung

5.1 Emission und Immission

Der erforderliche Lärmschutz für die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten ist untersucht worden.

Im Juli 2005 ist ein Schallgutachten von goritzka *akustik*, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz Bauphysik, Raum- und Elektroakustik, erstellt worden, welches Bestandteil vom B-Plan Nr. 11, 1. Änderung der Stadt Bargteheide ist. Die Ergebnisse sind mit den ggf. erforderlichen Maßnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung aufgenommen worden. Es ist eine 3,00 m hohe

Schallschutzwand mit 3,00m Grenzabstand zum Reinen Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden.

5.2 Grünordnerischer Fachbeitrag (Bearbeiterin: Geogr. Dipl. Ing. Monika Lange)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Bearbeiterin: : Geogr. Dipl. Ing. Monika Lange)

Aufgrund der Gebietsgröße von 0,56 ha, besteht nicht die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

5.3.1 Einleitung

5.3.1.1 Kurzdarstellung und Ziele des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bargteheide soll geändert werden, da an der Alten Landstraße ein Einzelhandelsunternehmen angesiedelt werden soll. In diesem Zuge wurde für den neuen Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Durch die aktuell geänderte Gesetzeslage ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Dies hat zur Folge, dass ein Umweltbericht für diese Planung zu erstellen ist. Das Büro für ökologische Planung, Monika Lange, wurde am 15. April 2005 beauftragt den Umweltbericht zu erstellen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 soll eine Änderung des „Besonderen Wohngebietes“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ erfolgen. Auf dieser Fläche soll ein Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzfläche angeordnet werden. Das Plangebiet umfasst rund 0,56 Hektar und liegt zwischen der Alten Landstraße (L 225) und der Augusta-Stolberg-Straße. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von ca. 1.300 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig versiegelten Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Die Fläche ist überwiegend Grünland und wird als Weide genutzt. Ein Teil ist bereits versiegelt und dient als Stellplatz für die Getränkemarkt-Kunden.

5.3.1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan für die Stadt Bargteheide wurde am 21.9.1995 genehmigt. Für das Plangebiet ist eine Wohngebietsfläche eingetragen. Dargestellt wurde außerdem der zu erhaltende ortsbildprägende Lindenbaum an der Zufahrt an der Alten Landstraße. Weitere spezielle Aussagen zu dem Plangebiet wurden im Landschaftsplan nicht getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Es gilt die Landesverordnung über die Festsetzung eines

Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide vom 2. Februar 2000.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Angaben oder Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, mitgeteilt.

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 11-1. Änderung nach § 4 Abs. 1 BauGB, unterrichtet. In diesem Zuge diente diese Beteiligung als Scopingtermin für die Umweltprüfung. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie wurden ebenso dazu aufgefordert Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Für die Stellungnahme war der Zeitraum vom 22. März bis zum 22. April 2005 anberaumt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bargteheide fand vom 16. August bis 16. September 2005 statt. Gegen die Planänderung bestehen keine Anregungen und Bedenken.

5.3.2.1 Bestandsaufnahme (Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkung: Nach § 2a Nr.1 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

- *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Das Plangebiet wird derzeit als Grünlandweide genutzt. Es handelt sich um mesophiles Grünland, welches eher extensiv genutzt wird. An der Grenze nach Norden zur Augusta-Stolberg-Straße und nach Nordwesten zu den Wohnhäusern hin wird das Plangebiet von zahlreichen Kirschbäumen begrenzt. In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befinden sich sehr alte Apfel- und andere Obstbäume. An der Zufahrt von der Alten Landstraße steht eine große Linde, die in ca. 4 m Höhe geköpft wurde.

Zur Tierwelt liegen keine genauen Daten und Untersuchungen vor.

Das Grünland ist ein wertvoller Biotoptyp, zumal sich in der näheren Umgebung überwiegend versiegelte und bebaute Flächen befinden. Es hat als Freifläche nicht nur Bedeutung für den Biotopschutz, sondern auch als unversiegelte und extensiv genutzte Fläche für den Boden- und Grundwasserschutz. Ebenso hat diese Freifläche auch Bedeutung für das Mikroklima und als Frischluftlieferant für das Stadtklima.

Die zahlreichen Kirsch-, Apfel- und andern Obstbäume haben eine besondere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Insekten, Bienen, Vögel und andere Tierarten, die auf alte Obstwiesen spezialisiert sind.

Blühende und fruchttragende Bäume haben ebenso eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, welche sicher von der anliegenden Wohnbevölkerung sehr positiv wahrgenommen werden.

Die alte Linde an der Einfahrt hat durch das Stutzen auf 4 Meter Höhe von ihrer ursprünglichen Bedeutung sicher sehr verloren. Dazu zählen die ursprüngliche Prägung des Ortsbildes durch einen sehr alten imposanten Baum, das fehlende schattenspendende Blätterdach, die eingeschränkte Reinigung von Luftschadstoffen und Stäuben, das eingeschränkte Nahrungsangebot für honigtausammelnde Honigbienen und andere Insekten, Nistmöglichkeiten für Brutvögel neben vielen anderen Funktionen, die ein Baum dieses Alters aufweisen kann.

Zu den Umweltbelangen Boden und Wasser liegen folgende Informationen vor, die dem Landschaftsplan zu entnehmen sind. Das Stadtgebiet Bargteheide liegt auf einem Endmoränenzug, der sich von Norden nach Süden etwa parallel zur B 75 erstreckt. Er besteht aus Geschiebemergel, der sich aus überwiegend tonig/schluffigen Schichten zusammensetzt. Sandige, wasserleitende Zwischenschichten sind sehr ungleichmäßig verteilt. Diese Endmoränenablagerungen besitzen sehr geringe Versickerungsfähigkeiten für Niederschlagswasser, haben daher keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Sie besitzen aber ein hohes Schadstofffiltervermögen, was für die Grundwasserqualität positiv zu bewerten ist. Das Grundwasser aus den obersten Leitern ist an der Oberfläche durch 7-18 m starke Geschiebemergel/Tone abgedeckt. Probleme mit dem Umweltbelang Grundwasser sind daher nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind allerdings alle Flächen im Einzugsgebiet der genutzten Grundwasserleiter hochempfindlich gegenüber Verschmutzung (Wasserschutzgebiet). Dies hat im weiteren Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität für die Bevölkerung.

Durch die Versiegelung des Bodens geht Fläche zur Grundwasseranreicherung verloren.

Zusammenfassend kann über das Plangebiet gesagt werden, dass es sich aus Sicht des Umweltschutzes hier um eine eher weniger wertvolle Fläche handelt, die bereits im Flächennutzungsplan und B-Plan Nr. 11 als Fläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen wurde.

- *Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatschG (Natura 2000)*

Das Plangebiet betrifft keine der vorgenannten Natura 2000-Gebiete.

- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen hat Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde ein gesondertes Schallgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten festgestellt hatte, wurden mit Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen der Anwohner berücksichtigt und die Planungen zum Lärmschutz entsprechend geändert. Nun reduziert eine 3 m hohe Lärmschutzwand die Lärmimmissionen, die zulässigen Lärmwerte für reine Wohngebiete werden nur noch an einem Immissionspunkt geringfügig überschritten. Nähere Angaben sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 77 Stellplätzen führt zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs. Hierdurch kommt es zu Mehrbelastungen der Luft durch verkehrsbedingte Schadstoffe. Die negativen Auswirkungen sind allerdings nicht als erheblich einzustufen. Durch die Anlage einer Lärmschutzwand werden die direkten Anwohner auch vor Schadstoffeinträgen geschützt.

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Im Plangebiet liegen keine Kulturgüter. Der angrenzende Getränkemarkt befindet sich in einer Fachwerkscheune, die als einfaches Denkmal nach §1 (2) DSchG aufgeführt wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

- *Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Lärmimmissionen werden durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Ein zusätzlicher Wertstoffsammelplatz ist an der Ecke Augusta-Stolberg-Straße /Alte Landstraße geplant. Dieser dient der getrennten Müllsammlung und –verwertung. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers, wird durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH sichergestellt.

- *Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen. Die Strom- und Gasversorgung wird durch das bestehenden und für den geplanten Bereich zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sichergestellt. Der Neubau des Gebäudes macht die Einhaltung aktueller Verordnungen zur Energieeinsparung notwendig. Im Wohngebiet des B-Plans Nr. 11 wurde ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. Laut Satzung ist jeder Eigentümer/Grundstück, welches durch eine Straße erschlossen wird, in der eine Nahwärmeleitung liegt, verpflichtet, sich an dieser anzuschließen. Das Grundstück des Lebensmittelmarktes liegt im Satzungsbereich für das Blockheizkraftwerk, wird allerdings über die Alte Landstraße erschlossen, in der keine Nahwärmeleitung liegt. Ein zwingender Anschluß ergibt sich dadurch nicht. Es wäre allerdings im Rahmen der Bauantragstellung noch zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, die Nahwärmeversorgung über die Augusta-Stolberg-Straße zu erreichen.

- *Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Die Darstellungen des Landschaftsplans und seiner Inhalte, die das Plangebiet betreffen, wurden in den vorigen Absätzen bereits aufgeführt. Das Plangebiet liegt am Rande des Wasserschutzgebietes Bargteheide. Es wird im Flächennutzungs- und Bebauungsplan dargestellt.

Pläne zum Abfall- oder Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

- *Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität oder erhöhte Immissionswerte zu erwarten.

- *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit und die Kultur- und Sachgüter*

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen, von denen erhebliche Auswirkungen ausgehen, wurden in den vorgenannten Absätzen bereits formuliert. Erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen reduziert oder ausgeglichen. Sie werden im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden (§1a(1) BauGB):

(2) *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Mit Grund und Boden wird insofern sparsam und schonend umgegangen, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes innerörtlich stattfindet. Im Bebauungsplan Nr. 11 wurde diese Fläche bereits für ein größeres „Wohn“-Gebäude mit zugehörigen Stellplätzen ausgewiesen. Es findet planerisch nun eine Nutzungsänderung statt.

(3) *Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Im grünordnerischen Fachbeitrag für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurden die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich durch die Baumaßnahme ergeben, ermittelt und beschrieben.

Der Kompensationsbedarf wird dort ermittelt, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

(4) *Soweit ein Gebiet im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des*

Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahmen der Kommission anzuwenden.

Das Plangebiet betrifft kein Natura 2000-Gebiet.

5.3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplatzanlagen führt zu einer Versiegelung des Bodens, dem Verlust von Obstbäumen, die Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten darstellen und eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen.

Die hohe Stellplatzzahl führt zu vermehrtem Kfz-Verkehr und damit zu einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung. Diese Belastungen werden allerdings durch die Anlage einer Lärmschutzwand reduziert, die zulässigen Lärmwerte werden nur noch geringfügig überschritten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es zu dem Bau eines Wohngebäudes im Bereich des „Reinen Wohngebietes“ und mit einer Bebauung im „Besonderen Wohngebiet“ an der Alten Landstraße laut den Festsetzungen im alten rechtskräftigen B-plan Nr. 11 kommen. In der Summe würden ca. 2.000 m² versiegelt werden. Auch hier würde es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung führen. Die Obstbäume entlang der Grundstücksgrenzen würden auch bei dieser Planung wahrscheinlich gefällt werden.

5.3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Maßnahmen

Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen ergab sich aus der bis zum 25. April 2005 noch gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide und dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998. Die einzelnen Maßnahmen wurden bereits im Kapitel 2) aufgeführt. Detaillierte Angaben sind im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan nachzulesen.

5.3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben. Das Erfordernis der Planung ergab sich aus der örtlichen Situation des Einzelhandelsmarktes in der Rathausstraße. Die geringe Größe und das fehlende Stellplatzangebot in ausreichender Größe sind für diesen Lebensmittelmarkt nicht mehr wirtschaftlich und wettbewerbsfähig. An dieser Stelle ist eine Erweiterung nicht möglich, deshalb wurde nach anderen Standorten gesucht. Die Stadt Bargteheide möchte den Einzelhandelsmarkt in der Stadt halten. Er sollte auch nicht auf die „grüne Wiese“ an den Stadtrand, sondern innerörtlich die Nahversorgung für die Wohngebiete sichern. An der Alten Landstraße Nr. 38 ergab sich eine Möglichkeit, da dort der Flächennutzungsplan ein Wohngebiet ausgewiesen hat, welches auch die Ansiedlung von Geschäften zulässt. Zusätzlich besteht dort bereits ein

Getränkemarkt, der in Verbindung mit einem Lebensmittelmarkt Stellplätze zusammennutzen kann und durch die Nachbarschaft weiteren Verkehr vermeidet.

5.3.3 Zusätzliche Angaben

5.3.3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches rechnerisch die zu erwartenden Lärmpegel ermittelt hat und notwendige Maßnahmen fordert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen der Anwohner berücksichtigt und die Lärmschutzmaßnahmen erweitert. Welche Lärmwerte tatsächlich erreicht werden, lässt sich noch nicht feststellen. Da im Rahmen des Scopingtermins keine weiteren Hinweise auf Untersuchungsbedarf gegeben wurden, ist davon auszugehen, dass alle wesentlichen Aspekte bereits durch den grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt wurden. Kenntnislücken, die erheblich wären, sind nicht bekannt.

5.3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

§4c BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die umwelterheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Eine erhebliche Auswirkung des geplanten Lebensmittelmarktes ist die Lärmimmission im angrenzenden „Reinen Wohngebiet“. Falls es zu einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes kommt, sind entsprechende verkehrsberuhigende oder verkehrstechnische Maßnahmen von Seiten der Stadt bzw. Kreis einzuführen.

Die Stadt stellt sicher, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insb. die Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Stadt stellt sicher, dass die Festsetzungen zur Grünordnung, insb. die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume bei Fertigstellung der Baumaßnahme durchgeführt und langfristig erhalten werden. Dies betrifft auch die Baumpflanzungen auf der „Kirchenfläche“ und die Ausgleichsfläche am „Bornberg“.

5.3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist eine Umsiedlung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes von der Rathausstraße an die Alte Landstraße (L 225) / Augusta-Stolberg-Straße in Bargteheide mit dazugehörigen Stellplätzen beabsichtigt.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet eine Wohngebietsfläche vor, die im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 als „Besonderes Wohngebiet“ an der Alten Landstraße und im hinteren westlichen Bereich als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 soll eine Änderung des „Besonderen Wohngebietes“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung

„Einzelhandel/Nahversorgung“ erfolgen. In diesem Zuge ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Plangebiet umfasst rund 0,56 Hektar. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird eine Größe von ca. 1.300 m² einnehmen, die dazugehörigen 77 Stellplätze werden auf einem durchgängig versiegelten Parkplatz mit zwei Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet. Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Die Fläche ist überwiegend Grünland und wird als Weide genutzt. Ein Teil ist bereits versiegelt und dient als Stellplatz für die Getränkemarkt-Kunden. Entlang der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Wohngebiet und der Augusta-Stolberg-Straße stehen zahlreiche Obstbäume, die teilweise wegen ihres Stammumfangs unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide unterliegen. Die Aufhebung der Baumschutzsatzung wurde am 25. April 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Aus Sicht des Umweltschutzes handelt es sich hier um eine eher weniger wertvolle Fläche handelt, die bereits im Flächennutzungsplan und B-Plan Nr. 11 als Fläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen wurde.

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörenden Stellplätzen hat Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde ein gesondertes Schallgutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Reinen Wohngebiete und die angrenzende Wohnbebauung in den Besonderen Wohngebieten festgestellt hatte, wurden mit Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anregungen der Anwohner berücksichtigt und die Planungen zum Lärmschutz entsprechend geändert. Nun reduziert eine 3 m hohe Lärmschutzwand die Lärmimmissionen. Die zulässigen Lärmwerte für Reine Wohngebiete werden nur noch an einem Immissionspunkt geringfügig überschritten. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung vom 16.08. – 16.09.2005 wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der abschließende Beschluß zur Bebauungsplanänderung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 9.11.2005 gefaßt.

Im grünordnerischen Fachbeitrag für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurden die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich durch die Baumaßnahme ergeben, ermittelt und beschrieben. Der Kompensationsbedarf wird dort ermittelt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden beschrieben und im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Im Wesentlichen müssen durch die Baumaßnahme die Obstbäume entlang der Grundstücksgrenze und der Lindenbaum an der Zufahrt gefällt werden. Der durch Versiegelung und Überbauung beanspruchte Boden wird im Rahmen des Ökopools auf einer Ausgleichsfläche „Am Bornberg“ ausgeglichen. Ersatzpflanzungen erfolgen auf der verbleibenden Grünfläche auf der Rückseite des Marktes und auf der sogenannten „Kirchenfläche“ an der nordöstlichen Stadtgrenze. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

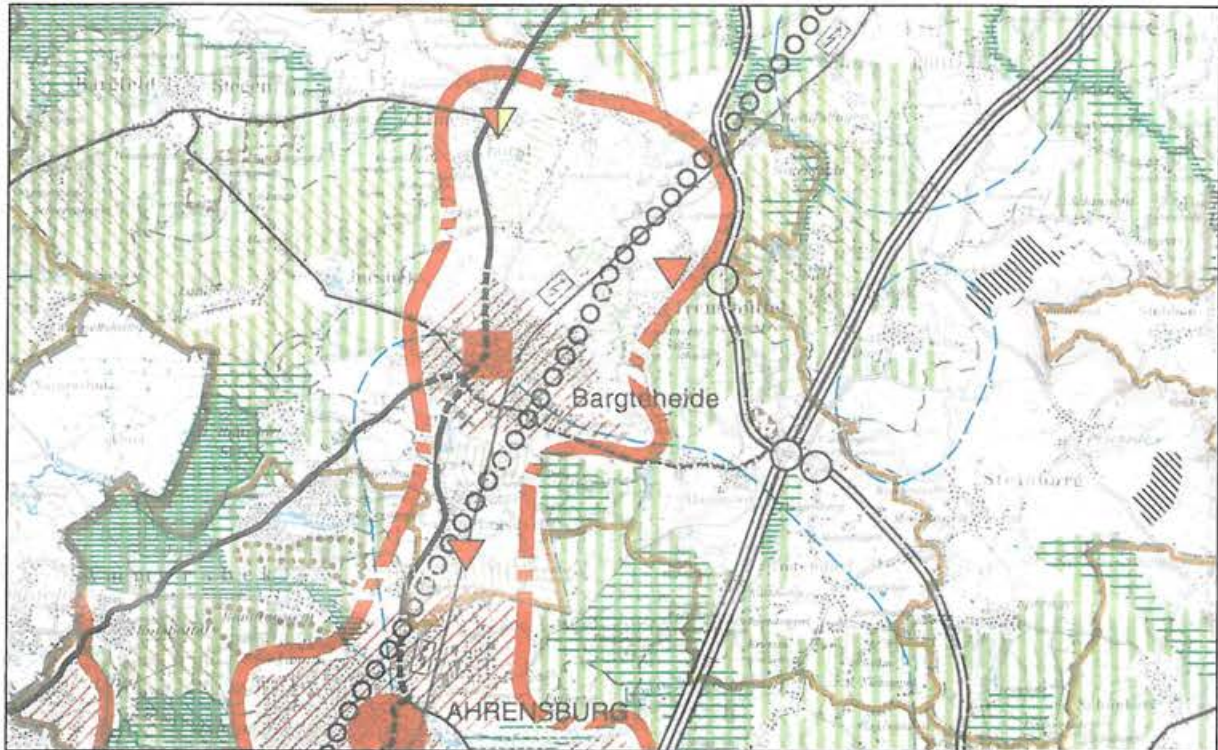
5.4 Regionalplan

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig – Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreis

Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn Fortschreibung 1998 zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Bargteheide ist ein Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Die gute Entwicklung der vergangenen Jahre soll sich auch künftig durch verstärkten Wohnungsbau und den weiteren Ausbau als Gewerbestandort fortsetzen. Der Ausbau der Stadtmitte zu einem attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich soll dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu stärken.

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I - Fortschreibung 1998



unmaßstäblich

5 Ver – und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Stadt Bargteheide wird durch das bestehende und für den geplanten Bereich zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg, sichergestellt.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Bargteheide durch die Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg sichergestellt. Technische Einrichtungen und Gasleitungen liegen im Straßenraum des Plangebietes unterirdisch und werden bei Bedarf ergänzt. Die innere Erschließung des

Plangebietes muss im Zuge der Realisierung mit den entsprechenden Fachleuten des Versorgungsträgers geklärt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Eon Hanse AG, Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer Str. 52, 22926 Ahrensburg sichergestellt.

Genaue Aussagen hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich. Auch bei der Löschwasserversorgung besteht Klärungsbedarf mit der örtlichen Feuerwehr, ob Hydranten auf der Fläche des Einzelhandelsbetriebes erforderlich sind.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für den inneren Planbereich zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem bis zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Mit dem Entsorgungsträger Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH des Klärwerkes und dem dazugehörigen innerstädtischen Entsorgungsleitsystem sind die notwendigen Ergänzungen im Entsorgungssystem abzustimmen.

6.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist durch Anschluss an die bestehende Oberflächenentwässerungsleitung zur Regenwasserkläranlage Kruthorst sichergestellt.

Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems sind mit dem Entsorgungsträger Stadt Bargteheide abzustimmen.

Eine detaillierte Prüfung der Erschließung, insbesondere auch der Oberflächenentwässerung des Baugrundstückes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

6.6 Abfallbeseitigung / Wertstoffsammelplatz

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

Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH, Bangertstr. 1, 23843 Bad Oldesloe, sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

An der Ecke Augusta-Stolberg-Straße - Alte Landstraße ist ein Wertstoffsammelplatz geplant.

Die Wertstoffcontainerstandorte im Bereich des Plus-Marktes werden aus Gründen der Optik und der Wohnqualität eingehaust.

6.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch die Deutsche Telekom AG, Kundencenter Lübeck, 23546 Lübeck, sichergestellt werden.

Bargteheide, den 02. Feb. 2006

Der Bürgermeister

